

Stadt Schwetzingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 104 „Quartier XXXIII, Lindenstraße – Leopoldstraße“

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (2) i.V.m. § 4a (3) BauGB sowie erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Sachstand

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gem. § 3 (2) BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (TöB) gem. § 4 (2) BauGB sind ordnungsgemäß erfolgt. Die Anregungen aus der Öffentlichkeit, der Behörden und TöB sind nachfolgend dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen ergänzt worden:

Inhaltsverzeichnis

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):	4
B 1 Gemeinde Plankstadt.....	4
B 2 Regierungspräsidium Stuttgart.....	4
Landesamt für Denkmalpflege.....	4
B 3 GasLINE GmbH.....	5
B 4 Netze BW.....	5
B 5 Open Grid Europe GmbH.....	7
B 6 terranets bw	8
B 7 Colt Technology Services GmbH – Bereich Süd.....	8
B 8 Arelion Germany GmbH.....	9
B 9 Netzplanung Netzentwicklung Nord, Netze BW GmbH.....	9
B 10 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis.....	10
Vermessungsamt.....	10
B 11 Transnet BW	10

B 12 Regierungspräsidium Karlsruhe	10
Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	10
B 13 Gemeinde Ketsch	11
B 14 Feuerwehr Schwetzingen.....	11
B 15 Stadt Mannheim.....	15
Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung	15
B 16 LRA Rhein-Neckar-Kreis.....	15
Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz.....	15
B 17 Vodafone West GmbH	15
B 18 Stadt Eppelheim.....	17
B 19 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim	17
B 20 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis	18
B 21 Verband Region Rhein-Neckar	22
B 22 Deutsche Telekom Technik GmbH	23
Anregungen der Öffentlichkeit:	24
Ö 1.....	24
Ö 2.....	24
Ö 3.....	45
Ö 4.....	48
Ö 5.....	57
Ö 6.....	68
Ö 7.....	95
Ö 8.....	100
Anlagen.....	106

Anlage zur Stellungnahme B3:.....	106
Anlagen zur Stellungnahme B4:.....	107
Anlage zur Stellungnahme B5:.....	109
Anlage zur Stellungnahme B7:.....	110
Anlage zur Stellungnahme B11:.....	110
Anlagen zur Stellungnahme B14:.....	112
Anlage zur Stellungnahme Ö2:	120
Anlage zum Abwägungsvorschlag zu Ö6 4. bb.....	121

Anregungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB):

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 1 Gemeinde Plankstadt Mail vom 22.11.2024	Für die Gemeinde Plankstadt haben sich keine relevanten Änderungen ergeben, daher geben wir die bereits mitgeteilte Stellungnahme erneut ab: „Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Schwetzingen Nr. 104 Quartier XXXIII Lindenstr.-Leopoldstr.“ bestehen seitens der Gemeinde Plankstadt keine Einwände. Eigene Planungen bzgl. der städtebaulichen Entwicklung im Zusammenhang mit dieser Aufstellung sind seitens der Gemeinde Plankstadt nicht tangiert.“	Kenntnisnahme.
B 2 Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Mail vom 25.11.2024	Seitens der archäologischen Denkmalpflege bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen. Wir bitten jedoch, folgenden Hinweis auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG in die Planungsunterlagen mit aufzunehmen. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei	Kenntnisnahme: Wurde bereits in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden. Seitens der Bau- und Kunstdenkmalpflege bestehen nach aktueller Sachstandslage keine Bedenken.	
	Für weitere Informationen zur vorliegenden Stellungnahme wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege: ■■■, Referat 84.2, ■■■, ■■■	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben.
B 3 GasLINE GmbH Mail vom 25.11.2024	Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Kenntnisnahme.
B 4 Netze BW Mail vom 25.11.2024	Vielen Dank für Ihre Anfrage – gerne stellen wir Ihnen Leitungsauskünfte für das von Ihnen angefragte Gebiet zur Verfügung. Darin enthalten sind Planunterlagen zu den Netzen der Netze BW GmbH sowie dritter Versorgungsunternehmen, die die Netze BW beauftragt haben, Auskünfte zu erteilen. Es ist jedoch möglich, dass noch andere Leitungen weiterer Netzbetreiber in diesem Gebiet liegen. Bitte erfragen Sie	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	diese direkt beim jeweiligen Netzbetreiber oder bei der Gemeinde. Für den von Ihnen angefragten Bereich, umfasst die Leitungsauskunft 20241125_0247_V01 folgende Gesellschaften und deren Sparten: Netze BW GmbH Sparten: Strom, Telekommunikation	
	Hinweise: - Weitergabe der Auskünfte: Wir müssen Sie darauf hinweisen, dass Sie verpflichtet sind, das Anschreiben und den Hinweis zusammen mit der Netzauskunft an sämtliche eigene Mitarbeiter sowie Mitarbeiter von beauftragten Dritten weiterzugeben, die für die Planung und Durchführung der Arbeiten im Leitungsbereich zuständig sind. - Informationsblatt für Bauunternehmen „Schutz von Kabel-, Rohr- und elektrischen Freileitungen“: Wir haben diesem Schreiben das Informationsblatt für Bauunternehmen „Schutz von Kabel-, Rohr- und elektrischen Freileitungen“ beigelegt. Die darin enthaltenen Hinweise müssen unbedingt beachtet werden. Insbesondere: - Neben weiterer Leitungen anderer Netzbetreiber, die uns nicht beauftragt haben, Auskünfte über ihre Leitungen zu erteilen können sich im angefragten Bereich auch elektrische Freileitungen der Netze BW GmbH befinden. Damit die Stromversorgung gewährleistet bleibt und der Betrieb auf der Baustelle	Kenntnisnahme: Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	nicht gefährdet wird – vor allem zu Ihrem eigenen Schutz – ist der Sicherheitsabstand zu diesen Anlagen zwingend einzuhalten. - Die Lage der Leitungen kann von den Angaben dieses Planauszugs und den im Informationsblatt angegebenen, allgemeinen Legetiefen für Leitungen abweichen. - Bei der Verlegung von Breitbandkabel-Leerrohren muss die DIN 1998 eingehalten werden. Dabei dürfen die Leitungstrassen aller anderen Sparten weder überdeckt noch gekreuzt werden. - E-Training "Sicherer Tiefbau an Leitungen": Für noch mehr Sicherheit auf Baustellen bieten wir Ihnen als Unterstützung unser digitales E-Training an (https://www.netze-bw.de/Bagger-E-Training). - Verzögerungen Ihrer Baumaßnahme: Wenn sich der Baubeginn Ihrer Baumaßnahme verzögert, ist eine neue Auskunft einzuholen. - Nutzungsbedingungen: Es gelten die Nutzungsbedingungen der Online-Leitungsauskunft der Netze BW GmbH (abrufbar unter http://www.netzebw.de/leitungsauskunft).	
B 5 Open Grid Europe GmbH Mail vom 25.11.2024	Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: - OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	- Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen - Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	
B 6 terranets bw Mail vom 25.11.2024	Die automatisierte Prüfung der von Ihnen in der BIL-Anfrage angegebenen äußeren Grenzen Ihrer geplanten Baumaßnahme hat ergeben, dass die Anlagen der terranets bw GmbH nicht betroffen sind. Sollten sich die äußeren Grenzen Ihrer Baumaßnahme verändern oder die Baumaßnahme erst nach Ablauf der Gültigkeit dieses Bescheides stattfinden ist eine erneute Anfrage erforderlich.	Kenntnisnahme.
B 7 Colt Technology Services GmbH – Bereich Süd	Antwort erhalten.	Kenntnisnahme:

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
25.11.2024	Ihre Anfrage habe ich an den Standortverantwortlichen von Colt Hr. ■■■ (■■■@colt.net) mit der Bitte um Kenntnisnahme weitergeleitet.	Es gab keine weitere Rückmeldung des Standortverantwortlichen. Colt Technology Services GmbH – Bereich Süd ist gemäß BIL-Leitungsauskunft nicht betroffen.
B 8 Arelion Germany GmbH Mail vom 26.11.2024	Gemäß Ihrem Schreiben vom 25.11.2024 teile ich Ihnen mit, dass vorhandene und mittelfristig geplante Rohranlagen im Eigentum der Arelion Germany GmbH nicht betroffen sind und somit keine Bedenken von unserer Seite gegen das o.a. Bauvorhaben bestehen. Bitte beachten Sie, dass die Telia Carrier Germany GmbH am 03.03.2023 umbenannt worden ist in Arelion Germany GmbH. Weitere Leitungsanfragen an die Arelion Germany GmbH richten Sie bitte direkt an das für Sie kostenfreie BIL - Bundesweites Informationssystem zur Leitungsrecherche https://portal.bil-leitungsauskunft.de/	Kenntnisnahme.
B 9 Netzplanung Netzentwicklung Nord, Netze BW GmbH Mail vom 27.11.2024	Unsere Stellungnahme vom 03.04.2024 hat weiterhin Gültigkeit. Zur Vollständigkeit habe ich diese im Anhang beigefügt. Leider ist bei den Hinweisen unser Part bezüglich dem erforderlichen Trafostationsstandort nicht enthalten. Uns ist bewusst, dass dies nicht zwingend Teil des Bebauungsplanes sein muss, zumal der Stationsplatz vermutlich außerhalb des Geltungsbereiches sein wird. Bitte geben Sie dem zukünftigen Erschließungsträger unbedingt mit, dass er sich frühestmöglich zwecks der erforderlichen Stromversorgung, mit uns in Verbindung setzen soll. Die Kontaktdaten hierzu finden Sie auf unserer Website www.netze-bw.de . Alternativ können Sie sich auch direkt an unser Kompetenzzentrum Anschlusservice,	Kenntnisnahme: Ein entsprechender Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Da sich der Standort jedoch außerhalb des Geltungsbereichs befindet, kann darüber keine weitere Aussage in den Bebauungsplanunterlagen getätigt werden.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Region Kraichgau-Kurpfalz, Hauptstraße 110, 69168 Wiesloch, +49 6222 56-140, anschlusservice-kku@netze-bw.de, wenden.	
B 10 Landratsamt Rhein-Neckar- Kreis Vermessungsamt Mail vom 28.11.2024	Von der Aufstellung des Bebauungsplanes sind Planungen oder sonstige Maßnahmen des Vermessungsamts Rhein-Neckar-Kreis nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen (siehe Stellungnahme vom 28.03.2024).	Kenntnisnahme.
B 11 Transnet BW Mail vom 02.12.2024	Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen. Im Geltungsbereich der BIL-Anfrage mit der Nummer 20241125- 0292 betreibt die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme.
B 12 Regierungspräsidium Karlsruhe Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz	In unserer Funktion als höhere Raumordnungsbehörde äußerten wir uns letztmalig mit Schreiben vom 17.04.2024. Seitdem haben sich keine für uns erheblichen Änderungen an der Planung ergeben, so dass wir nachfolgend inhaltlich auf unsere damalige Stellungnahme verweisen: Vorliegend sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wiedernutzbarmachung eines	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Mail vom 03.12.2024	ehemaligen Gärtnerareal in innerstädtischer Lage zu Wohnzwecken geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,2 ha nördlich des Schwetzingen Schlossareals. In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist der betreffende Bereich nachrichtlich als bestehende Siedlungsfläche „Wohnen“ dargestellt. Belange der Raumordnung stehen der Planung demnach nicht entgegen. Ferner ist die Planung gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem gültigen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Heidelberg-Mannheim entwickelt.	
B 13 Gemeinde Ketsch Mail vom 03.12.2024	Die Belange der Gemeinde Ketsch sind hiervon nicht betroffen. Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.	Kenntnisnahme.
B 14 Feuerwehr Schwetzingen Mail vom 04.12.2024	Löschwasserversorgung: • Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. • Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. • Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.	Kenntnisnahme: Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	• Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. • Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen (Anhang 1). • Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern. • Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 Bar nicht unterschreiten. • Für Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich ggf. höhere Anforderungen aufgrund von anderen rechtlichen Vorgaben, z.B. Muster-Industriebau-Richtlinie. In den Vorlagen zum Bauantrag, z.B. Brandschutznachweis, sind der Löschwasserbedarf (in	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	l/min) und der Löschwassernachweis für die erste Löschwasserentnahmestelle im 75 m Bereich (Lauflinie bis zum Grundstück) sowie für die gesamte Löschwassermenge in einem Umkreis (Radius) von 300 m darzustellen. Photovoltaikanlagen: Für die Errichtung und Inbetriebnahme von Photovoltaikanlagen ist darauf zu achten, dass auf Dachflächen genügend Abstand zu Dachausstiegen und ggf. vorhandenen Rauchwärmeabzugsöffnungen eingehalten werden. Weiterhin ist eine ggf. zu errichtende Blitzschutzanlage so zu errichten, dass diese sich nicht mit der PV Anlage stört. Elektrofahrzeug-Stellplätze: Bei der Ausgestaltung der Tiefgarage mit Elektro-Ladesäulen ist darauf zu achten, dass der Leitungsquerschnitt der Zuleitungen zu sogenannten Wallboxen ausreichend dimensioniert ist. Für den Gebäudeteil, mit TG-Aufzug ist sicherzustellen, dass der Angriffsweg der Feuerwehr zu jeder Zeit gesichert gewährleistet ist und es nicht zu einer Raucheintragung in den notwendigen Treppenraum des Gebäudes kommt. Im Bereich der Tiefgarage sind Feuerlöscheinrichtungen so zu planen, dass ein bemerkter Entstehungsbrand durch Laien bekämpft werden kann (Vorhaltung Handfeuerlöcher). Anleiterbarkeit des Gebäudes: Die Ausgestaltung des zweiten Rettungswegs ist so zu planen und auszuführen, dass eine Anleiterbarkeit mit	Kenntnisnahme: Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme: Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme: Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	tragbaren Leitern der Feuerwehr zu jeder Zeit sicher gewährleistet ist. Entsprechende Aufstellflächen sind auszuweisen und zu errichten. (Siehe: Hinweis zu Aufstellflächen für tragbare Leitern). Orientierung auf dem Gelände: Der Feuerwehr ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 vorzulegen und entsprechend der Revisionspflichten zu aktualisieren. Hinweis zu Aufstellfläche für tragbare Leitern: • Mindestgröße der Aufstellfläche: 3 m x 3 m • Abstand der Vorderkante der Fläche zur Gebäudewand: max. 1,50 m • Abstand der Hinterkante der Fläche zur Gebäudewand: min. 4,50 m • Höhendifferenz zur anleiterbaren Stelle: max. 8,0 m (Unterkante anleiterbares Fenster zur Oberkante Aufstellfläche) ständig freigehalten • Nutzung als Grünfläche oder Bepflanzung mit Bodendeckern zulässig; regelmäßiger Rückschnitt der Bepflanzung notwendig • Hindernisse im Anleiterbereich wie Bäume und große Sträucher nicht zulässig Hinweis: Sollten Aufstellflächen für eine tragbare Leiter in einen Bereich fallen, wo Parkplätze vorhanden sind, ist darzustellen (ggf. schriftlich) wie diese Fläche gegen parkende Fahrzeuge geschützt wird.	Kenntnisnahme: Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen. Kenntnisnahme: Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Ansonsten kann der 2. Rettungsweg nicht als gesichert betrachtet werden.	
B 15 Stadt Mannheim Fachbereich Geoinformation und Stadtplanung Mail vom 04.12.2024	Die Durchsicht der Planunterlagen hat ergeben, dass die öffentlichen Belange der Stadt Mannheim durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104 "Quartier XXXIII, Lindenstraße – Leopoldstraße" in Schwetzingen nicht berührt werden. Wir werden deshalb keine Anregungen oder Bedenken in das Planverfahren einbringen.	Kenntnisnahme.
B 16 LRA Rhein-Neckar-Kreis Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz Mail vom 05.12.2024	Entsprechend dem mit Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums und anderen Ministerien vom 21.12.1995 (GABl. 1996 S.54) eingeführten Formulars äußern wir uns wie folgt: A. Allgemeine Angaben - Stadt: Schwetzingen - Bebauungsplan für das Gebiet: Bebauungsplan Nr. 104 „Quartier XXXIII, Lindenstraße – Leopoldstraße“ Fristablauf für die Stellungnahme: 10.01.2025 B. Stellungnahme - Keine Bedenken und Anregungen	Kenntnisnahme.
B 17 Vodafone West GmbH Mail vom 13.12.2024	Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der zuständigen Vodafone-Gesellschaft(en). Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen	Kenntnisnahme: Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen. Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen. Bitte beachten Sie: Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH und Vodafone GmbH / Vodafone West GmbH angefordert werden. Herzlichen Dank! Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere obenstehende Vorgangsnummer an. Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen Vodafone-Gesellschaften trotz der	

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.	
B 18 Stadt Eppelheim Mail vom 17.12.2024	Gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 104" Quartier XXXIII, Lindenstraße - Leopoldstraße" bestehen seitens der Stadt Eppelheim keine Einwände. Eigene Planungen oder sonstige Maßnahmen, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan von Bedeutung sein können, sind nicht beabsichtigt.	Kenntnisnahme.
B 19 Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim Mail vom 19.12.2024	Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen auf den Flächen einer ehemaligen Gärtnerei in innerstädtischer Lage in Schwetzingen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zwei Mehrfamilienhäusern mit 14 Wohneinheiten geschaffen werden. Der Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Zu den geänderten Planunterlagen werden seitens des Nachbarschaftsverbandes keine Anregungen oder Bedenken geäußert. Bitte senden Sie uns nach Verfahrensabschluss auf digitalem Wege den rechtskräftigen Bebauungsplan zu.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 20 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Mail vom 09.01.2025	1. Artenschutz Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes hinsichtlich besonders und streng geschützter Arten (§ 44 BNatSchG) sind zwingend zu beachten, insbesondere die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG, und unterliegen nicht der Abwägung. Im Rahmen der ersten Beteiligung war eine abschließende Bewertung in Bezug auf den besonderen Artenschutz nicht möglich. Aufgrund unserer Stellungnahme vom 19.04.2024 und den darin aufgeführten Anmerkungen hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände wurde daher das Bebauungsplangebiet auf Reptilien- und Fledermausvorkommen näher überprüft. Die Ergebnisse der Untersuchung und daraus abgeleitete Maßnahmen wurden in einem Gutachten (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand 09.09.24) dargelegt. Die im Artenschutzgutachten unter Kapitel 4 aufgeführten Maßnahmen wurden in die Hinweise des Bebauungsplanes, Ziffer 1, übernommen. Aufgrund der gewählten Überschrift „Artenschutzrechtliche Hinweise für in der Baugenehmigung erforderliche Nebenbestimmungen“ gehen wir davon aus, dass diese auch Eingang in die Baugenehmigung finden werden. Zu dem vorgelegten Artenschutzgutachten bestehen aus artenschutzrechtlicher Sicht folgende Anmerkungen. Die Hinweise des Bebauungsplanes sind entsprechend zu ergänzen bzw. zu überarbeiten.	Kenntnisnahme. Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan sichert über vertragliche Regelungen die Einhaltung der Vorgaben des Artenschutzrechts in Bezug auf die im Bebauungsplangebiet vorkommenden besonders geschützten Arten, Vögel, Fledermäuse, Mauereidechsen. Der Durchführungsvertrag sichert ergänzend die Einhaltung der Vorgaben der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung des Regierungspräsidium Karlsruhe vom 16.04.2025 als Vertragspflicht gegen-über der Stadt. Wegen der Einzelheiten wird auf die Regelungen im Durchführungsvertrag verwiesen.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<u>Fledermäuse:</u> Es wurden keine Hinweise auf Lebensstätten von Fledermäusen gefunden. Zeitweise genutzte Einzelquartiere an den Abrissgebäuden werden jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen. In den Hinweisen zum Bebauungsplans sind daher zur Vermeidung des artenschutzrechtlichen Tötungsverbots Bauzeitenregelungen enthalten, die zwingend einzuhalten sind. Ersatzhabitate sind laut Gutachten nicht erforderlich. <u>Vögel:</u> Das Untersuchungsgebiet ist Lebensstätte diverser häufiger und ungefährdeter freibrütender Vogelarten sowie des Haussperlings, der auf der Vorwarnliste der Roten Liste der Brutvögel Baden-Württembergs steht. Auch für diese Artengruppe sind Bauzeitenbeschränkungen in die Hinweise aufgenommen. Für den Haussperling sind zudem Ersatzlebensstätten erforderlich. Bezüglich des Stars wurde festgestellt, dass dieser nicht im Eingriffsbereich brütet (S. 19). Die Ausführungen zu beiden Artengruppen sind nachvollziehbar. Die genannten Bauzeitenbeschränkungen sind einzuhalten und die Ersatzlebensstätten für den Haussperling (insgesamt 6 Brutmöglichkeiten) vor der kommenden Brutzeit anzubringen, über einen Zeitraum von 25 Jahren funktionsfähig zu erhalten und zu pflegen. Die Anbringungsorte sind noch durch den Gutachter festzulegen und der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert mitzuteilen. Es wird darauf hingewiesen, dass sofern die Ersatzlebensstätten auf dem Grundstück	Kenntnisnahme. Verweis auf Durchführungsvertrag (s.o.) Kenntnisnahme: Im Bericht „saP mit Maßnahmenkonzept“ vom 30.09.2024 mit Ergänzung vom 06.03.2025 wird dies auf die zukünftigen Gebäude spezifiziert. Verweis auf Durchführungsvertrag (s.o.)

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	eines Dritten angebracht werden sollen, eine rechtliche Sicherung erforderlich wird. Wie in den Hinweisen zum Bebauungsplan aufgeführt, sind die Monitoringberichte der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert zu übersenden (gerne per E-Mail an landwirtschaft-naturschutz@rhein-neckar-kreis.de). Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass je nach Ergebnis des Monitorings weitere Maßnahmen und/oder eine Verlängerung des Monitorings erforderlich werden können. <u>Reptilien:</u> Im Vorhabengebiet wurden Mauereidechsen gefunden. Laut Gutachten ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände das Umsiedeln der Tiere auf eine geeignete Fläche erforderlich. Nähere Ausführungen hierzu gibt es nicht – weder zur Lage, noch zur Größe, deren Gestaltung und des zeitlichen Ablaufs der Umsiedlung. Eine abschließende Stellungnahme ist auf dieser Basis nicht möglich. Die Unterlagen sind um ein Maßnahmenkonzept mit den entsprechenden Informationen zu ergänzen und uns erneut zur Prüfung vorzulegen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass ein Abriss der Gebäude und eine Baufeldfreimachung aus artenschutzrechtlichen Gründen derzeit nicht zulässig sind. <u>Maßnahme „Erhaltung Gehölzbestand“</u> Als weitere Maßnahme ist im Artenschutzgutachten sowie in den Hinweisen aufgeführt, dass Bäume und Sträucher	Der Anregung wird entsprochen: Eine artenschutzrechtliche Ausnahme wurde beantragt und am 16.04.2025 positiv beschieden. Ausführungen zu Ersatzmaßnahmen auf dem Gelände sind in der saP vom 30.09.2024 mit Ergänzung vom 06.03.2025 mit Maßnahmenkonzept erfolgt. Eine möglichst hohe Anzahl an Tieren ist abzufangen. Verweis auf Durchführungsvertrag (s.o.) Die Einschätzung wird teilweise geteilt: Eine Bepflanzung mit ausreichend Bäumen wird realisiert werden, zusätzlich sind Sträucher zu pflanzen und Trocken-

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	nach Möglichkeit erhalten werden sollen und andernfalls entsprechende, grundstücksbezogene Ersatzpflanzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen sind. Weiter wird auf Kapitel 4.2 des Gutachtens verwiesen. Dort ist die Abbildung 6 „Übersicht Bebauung und Begrünung“ mit sechs Gehölzpflanzungen eingefügt. Weitere schriftliche Ausführungen zu Pflanzungen sind nicht aufgeführt. Es ist aufgefallen, dass im Vorhaben- und Erschließungsplan „Lageplan/Übersichtsplan“ vom 11.09.24, aus unter anderem dem sich gemäß Ziffer 8 der schriftlichen Festsetzungen Art und Umfang der Begrünung ergeben, im Gegensatz zur ersten Beteiligung nicht mehr sechs Gehölzpflanzungen, sondern nur noch zwei Gehölzpflanzungen eingezeichnet sind. Möglicherweise ist der Erhalt von Bäumen trotz der o.g. Maßnahmenempfehlung nicht umsetzbar. Daher ist die Pflanzung von sechs Gehölzen zu empfehlen, wie in Abbildung 6 des Artenschutzgutachtens dargestellt. Insbesondere auch vor dem Hintergrund, da der Haussperling, eine Art der Vorwarnliste der Roten Liste der Brutvögel Baden-Württembergs und Arten betroffen sind, die das Gebiet als Nahrungshabitat nutzen. 2. Eintragungen in das Kompensationsverzeichnis Gemäß § 18 Abs. 2 NatSchG BW übermitteln die Gemeinden der unteren Naturschutzbehörde plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen (d.h. beschlossene Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 200a BauGB, sofern diese außerhalb des Eingriffsbebauungsplans in einem räumlich	mauern anzulegen, sodass eine angemessene Begrünung stattfindet. Dies ist im aktualisierten Grünflächenplan dargestellt. Ausführungen zu Ersatzmaßnahmen auf dem Gelände sind in der ergänzten saP vom 30.09.2024 mit Ergänzung vom 06.03.2025 erfolgt. Verweis auf Durchführungsvertrag (s.o.) Kenntnisnahme: Eine artenschutzrechtliche Ausnahme wurde beantragt und am 16.04.2025 positiv beschieden. Ausführungen zu Ersatzmaßnahmen auf dem Gelände sind erfolgt. CEF-Maßnahmen außerhalb des Vorhabenbereiches sind nicht notwendig. In der übermittelten saP vom 30.09.2024 mit

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	getrennten Teilgeltungsbereich des Eingriffsbebauungsplans, im Geltungsbereich eines Ausgleichsbebauungsplans, auf von der Gemeinde außerhalb des Eingriffsbebauungsplans bereitgestellten Flächen oder auf Flächen in einer anderen Gemeinde durchgeführt werden). Dazu zählen auch CEF-Maßnahmen, die Kompensationsmaßnahmen i.S.d. § 15 Abs. 2 BNatSchG bzw. des § 1a Abs. 3 BauGB sind, wenn sie außerhalb der Eingriffsfläche des Bebauungsplanes liegen. Die Standorte der CEF-Maßnahmen stehen noch nicht abschließend fest. Je nach gewähltem Standort bitten wir ggf. um Übermittlung über den nachstehenden Link in das „Kompensationsverzeichnis für die Bauleitplanung“ (s. E-Mail der unteren Naturschutzbehörde, Herr Bayer, vom 09.08.2021): https://rips-dienste.lubw.baden-wuerttemberg.de/rips/eingriffsregelung/apps/login.aspx?serviceID=33 Um Vollzugsmeldung der Eintragung an die untere Naturschutzbehörde wird gebeten.	Ergänzung vom 06.03.2025 mit Maßnahmenkonzept ist dies beschrieben.
B 21 Verband Region Rhein-Neckar Mail vom 13.01.2025	Mit Schreiben vom 22.11.2024 beteiligten Sie uns als Träger öffentlicher Belange am o. g. Verfahren. Als Regionalverband bedanken wir uns für die Beteiligung und möchten Ihnen mitteilen, dass wir uns der Stellungnahme der höheren Raumordnungsbehörde vom 03.12.2024 vollumfänglich anschließen. Weitere Anregungen oder Hinweise werden nicht vorgebracht.	Kenntnisnahme.

Behörden / TÖB	Anregungen	Abwägungsvorschläge
B 22 Deutsche Telekom Technik GmbH Mail vom 14.01.2025	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Mit Schreiben bzw. Mail vom 17. April 2024/PTI 21-Betrieb, Annegret Kilian haben wir zur o. a. Planung bereits Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Kenntnisnahme.

Anregungen der Öffentlichkeit:

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
Ö 1 Mail vom 09.01.2025	In Bezug auf das oben genannte Vorhaben möchte ich meine Einwände erneuern und aufrechterhalten, solange kein neues Artenschutzkonzept erarbeitet ist. Ich wohne in der ■■■-straße ■■■ und grenze somit direkt an die grüne Lunge. Die Artenvielfalt an Vögeln und anderen Tieren ist groß und in den Sommermonaten sorgt diese Fläche für kühlere Temperaturen.	Kenntnisnahme: Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. In Abstimmung mit den Fachbehörden wurde ein Maßnahmenkonzept erarbeitet und eine artenschutzrechtliche Ausnahme beantragt. Bei Umsetzung aller Maßnahmen nach der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung mit Maßnahmenkonzept vom 30.09.2024 mit Ergänzung vom 06.03.2025 genannten Maßnahmen und den Vorgaben der artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung vom 16.04.2025 ist die Verwirklichung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen. Dies sichert der Durchführungsvertrag ab.
Ö 2 Brief vom 10.01.2025	Wir sind Ihnen als anwaltliche Vertretung von Frau ■■■ bekannt. Wir hatten bereits mit Schreiben vom 18. April 2024 Einwendungen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhoben. Diese Einwendungen gelten nach wie vor fort. Zur Vermeidung von Wiederholungen gehen wir in diesem Schreiben nur ergänzend auf einzelne Punkte ein. Im Übrigen verweisen wir auf die bisherigen Ausführungen. Der Bebauungsplan leidet nach wie vor an gravierenden Mängeln, beinhaltet Unklarheiten und verstößt in zahlreichen Punkten gegen das geltende Recht. Hierzu im Einzelnen:	Kenntnisnahme.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	1. Teilrahmenplan „Grüne Lunge“ Die Ausführungen in der Synopse zum Teilrahmenplan "Grüne Lunge" können keinesfalls nachvollzogen werden. Dieser Plan wird durch die aktuelle Planung nicht eingehalten. Wie bereits erwähnt, wurde in der Beschlussvorlage der Sitzung des Technischen Ausschusses am 04. November 2020 und zur Sitzung des Gemeinderats am 18. November 2020 hierzu ausgeführt: <i>„Solche Konzepte ermöglichen [...] eine vorausschauende Gesamtplanung, die die Entwicklungsperspektive und Spielraum für eine ausgewogene Siedlungspolitik aufzeigt und die Nachteile einer hektischen und unkoordinierten Einzelfallplanung vermeidet. Sie fördern die politische Konsensbildung, entlasten den Rat von Einzelfallentscheidungen und ermöglichen durch ihre klaren Zielvorgaben einen effizienten Verwaltungseinsatz.</i> <i>Die Beschlussfassung ist dementsprechend intern verbindlich für die Verwaltung, welche[...] dafür sorgen müsste, dass der Gemeinderat im Einzelfall bspw. durch planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Regelungen auf Basis eines Bebauungsplanes Maßnahmen zum Erhalt wertvoller Grün- und Freiflächen ergreifen könnte.“</i> Auch wenn die Leitlinie keine rechtliche Bindung gegenüber Dritten nach Außen entfaltet, wird durch die zitierten Ausführungen deutlich, dass sich die Gemeinde hierdurch verbindlich festgelegt hat. Die Verwaltung müsste dafür sorgen, dass der Gemeinderat planungsrechtliche Regelungen zum Erhalt der Flächen ergreift. Durch den	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Mit dem Teilrahmenplan „Grüne Lunge“ hat sich die Stadt Schwetzingen selbst eine Orientierungshilfe gegeben, die keine rechtliche Bindung gegenüber Dritten nach Außen entfaltet. Nicht der Nachbarschaft, sondern nur dem Gemeinderat obliegt die Ausformung der Zielsetzung des Teilrahmenplans „Grüne Lunge“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dem Konzept der „Grünen Lunge“. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sichert die planerisch vorgegebene Durchgrünung dauerhaft ab. Insoweit wird der Zielsetzung des Teilrahmenplanes bei gleichzeitiger Sicherstellung von Wohnraum Rechnung getragen.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	vorliegenden Bebauungsplan erfolgt aber gerade das Gegenteil! Diese Planung offenbart, dass sich die Gemeinde nicht an ihre eigenen Vorgaben hält und somit unglaublich ist. Festzuhalten ist, dass hier keinesfalls argumentiert werden kann, dass das hier geplante Bauvorhaben im Einklang mit dem Teilrahmenplan „Grüne Lunge“ ist. Auch wenn in der Mitte des Gebiets eine kleine grüne Fläche entstehen soll, ist dies nicht mit dem ursprünglichen Konzept vereinbar. Wie die konkrete Gestaltung der Grünfläche geplant ist, ist nicht bekannt. In der Stellungnahme des Ingenieurbüro Matthias Rau zu den lokalklimatischen Auswirkungen wird auf S. 8 festgehalten: <i>„Die bisher in dem Übersichtsplan skizzierte Begrünung der Freifläche sollte vor diesem Hintergrund kritisch geprüft und gegebenenfalls optimiert werden.“</i> In der Zusammenfassung ist festgehalten: <i>„Es ist in jedem Fall auf eine ausreichende Baumpflanzung in Kombination mit Rasen-/Wiesenfläche zu achten.“</i> Zudem sind auf der vorgesehenen Grünfläche mehrere Wege, ein Kinderspielplatz und Versickerungsgruben vorgesehen. Eine große Anzahl an Pflanzen, die einen Beitrag zu einer "Grünen Lunge" leisten könnten, ist nicht ersichtlich. In den Festsetzungen ist Folgendes enthalten: 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Der Grünflächenplan (Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans) zeigt die konkrete Gestaltung der Grünfläche mit der Darstellung der Bäume, der Grünfläche und der Retentionsfläche. Ergänzend werden Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen. Dem Einwand, die vorgesehene Bebauung widerspreche dem Teilrahmenplan „Grüne Lunge“, kann nicht gefolgt werden. Trotz Schaffung von Wohnraum bleibt ausreichend Raum für Grünfläche mit Bäumen und Gebüsch. Der Anregung wird nicht entsprochen: Der Freianlagenplan (in unserem Fall Grünflächenplan genannt) ist Bestandteil der VE-Pläne (Seite 2, P 01) und wurde öffentlich ausgelegt.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Nicht überbaute Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Art und Umfang der Begrünung ergibt sich aus den Vorhabenplänen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. In der Begründung des Bebauungsplans wird auf die Freianlagengestaltung verwiesen. Diese ist aber gerade nicht veröffentlicht. Es kann daher gerade nicht nachvollzogen werden, wie diese konkret aussieht. Da der Durchführungsvertrag nicht veröffentlicht ist, kann dies nicht ausschließlich dort geregelt werden. Die fehlende Auslegung des Durchführungsvertrags führt zu einem beachtlichen Fehler. Der VGH Mannheim (Urt. v. 29.3.2023 - 5 S 1291/22, BeckRS 2023, 9222 Rn. 70-72, beckonline) hält hierzu ausdrücklich fest: <i>„Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist ebenfalls nicht rechtmäßig erfolgt. Der Durchführungsvertrag wurde zu Unrecht nicht ausgelegt.</i> <i>Nach § 3 Abs. 2 BauGB sind die Entwürfe der Bauleitpläne (hier: des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen öffentlich auszulegen. Im Unterschied zum Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB) ist der Durchführungsvertrag allerdings nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im konkreten Fall führt der Sinn und Zweck der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichwohl zu dem</i>	Die Festsetzungen zur Begrünung sind im Bebauungsplanentwurf rechtlich verbindlich verankert und wurden über den öffentlich ausgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Planbegründung transparent gemacht. Abwägungserhebliche Inhalte wurden ausreichend dargestellt. Externe Konzepte wie die „Grüne Lunge Schwetzingen“ entfalten keine rechtliche Bindung. Der Vorhaben- und Erschließungsplan enthält dazu mit seinem Freiflächenplan dezidierte Aussagen zu den vorgesehenen grünordnerischen Maßnahmen. Vorgesehen ist neben einer Dachbegrünung die gärtnerische Anlage der gesamten Grundstücksflächen außerhalb der baulich in Anspruch zu nehmenden Grundstückflächen. Ausnahmen bilden die für die Nutzung der Grünfläche anzulegenden Wege und Möblierungen. Die Grünfläche dient gleichzeitig der Wiederherstellung von Eidechsenhabitaten. Die Umsetzung dieser grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen wird durch den Durchführungsvertrag abgesichert. Der Durchführungsvertrag enthält selbst keine zusätzlichen Vorgaben zur Durchgrünung, zur baulichen und nicht baulichen Nutzung der Vorhabenfläche, die über die offengelegten Vorhabenpläne hinausgehen. Eine Offenlage des Durchführungsvertrags war deshalb zur Information der Öffentlichkeit zu den Planungsabsichten nicht geeignet und deshalb auch nicht erforderlich.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Ergebnis, dass auch der Durchführungsvertrag hätte ausgelegt werden müssen. Die öffentliche Auslegung hat zentrale Bedeutung für die Abwägung. Sie soll die Öffentlichkeit über die konkreten Planungsabsichten unterrichten. Jedermann hat die Möglichkeit, Stellungnahmen abzugeben. Der Verfahrensschritt dient der Gemeinde dazu, das Abwägungsmaterial vollständig zu erfassen (vgl. Krautzberger in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand: August 2022, § 3 BauGB Rn. 31). Danach ist die Auslegung des Durchführungsvertrags dann notwendig, wenn darin abwägungserhebliche Fragen geregelt werden, die ohne die öffentliche Auslegung für die Öffentlichkeit nicht erkennbar wären (vgl. NdsOVG, Urteil vom 27.9.2017- 1 KN 168115- BauR 2018, 1666). Diese Voraussetzungen sind hier gegeben." Dies ist im vorliegenden Fall ebenfalls so. In der Anlage finden Sie zudem eine Stellungnahme von Herrn Dipl.-Geogr. Nagel, der darlegt, dass die hier vorliegende Planung nicht im Einklang mit dem Konzept der „Grünen Lunge Schwetzingen" ist. 2. Gestaltungssatzung vom 1. August 2023 Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich D der Gestaltungssatzung Innenstadt, 3. Änderung der Stadt Schwetzingen. Die Gestaltungssatzung enthält detaillierte Vorgaben insbesondere zur hier relevanten Gebäudehöhe (D1), Dachgestaltung (D2), Fassadengestaltung (D3), Einfriedungen (D6). Diese sind genau zu prüfen und	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen gilt nicht für die 2. Reihe Bebauung. Im Übrigen gelten nach § 8 der Gestaltungssatzung die Regelungen der Gestaltungssatzung nicht, soweit in örtlichen Bauvorschriften von Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen werden..

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	zwingend einzuhalten. Aus § 2 Abs. 2 S.1 der Gestaltungssatzung ergibt sich, dass die Bestimmungen dieser Satzungen in Bezug auf die Gebäudehöhe, die Dachform und die Gestaltung des Dachrandes für die gesamte bauliche Anlage gilt. Diese Norm muss hier eingehalten werden. Die Ausführungen, dass die Regelungen der Gestaltungssatzung auf das mehr als 15 m von der Lindenstraße rückversetzte Gebäude in 2. Reihe keine Anwendung finden, ist nicht nachvollziehbar und auch nicht begründet. Die Gestaltungssatzung gilt für das gesamte Gebiet. Die Regelungen in § 2 Abs. 2 S. 2 der Gestaltungssatzung gilt nur „im Übrigen“. Hieraus folgt, dass dies für die anderen als in § 2 Abs. 2 S. 1 der Gestaltungssatzung genannten Merkmale gilt. Dies ist auch nachvollziehbar, da die dort genannten Merkmale wie Gebäudehöhe, Dachform und Gestaltung des Dachrandes auch von einer größeren Entfernung und auch in zweiter Reihe gut erkennbar sind. Die Differenzierung der Gestaltungssatzung zwischen den Merkmalen Gebäudehöhe, Dachform und Gestaltung des Dachrandes sowie der sonstigen Merkmale ist daher sinnvoll, üblich und auch nachvollziehbar. In der Leopoldstraße wird ebenfalls von der Gestaltungssatzung abgewichen. Dies ist ebenfalls nicht gerechtfertigt und nicht erklärt. Die Ausführungen in der Synopse hierzu sind nicht ausreichend. Die Abwägung ist diesbezüglich fehlerhaft. 3. Zulässige Nutzungen Interessant ist, dass unser Einwand bezüglich der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet ohne weitere Beschränkungen bzgl. sonstiger Einrichtungen in der	Kenntnisnahme

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Synopse mit „Diese Einschätzung wird nicht geteilt“ überschrieben ist und dass dagegen argumentiert wird, gleichwohl aber in den neuen Festsetzungen Konkretisierungen hierzu enthalten sind. 4. Grundflächenzahl Die Ausführungen zur Grundflächenzahl in der Synopse können nicht nachvollzogen werden. Der Vermerk auf S. 24 der Synopse „Dies ist gewünscht.“ erschließt sich nicht. Hier ist unklar, was konkret gewünscht ist und von wem dies gewünscht ist. Ist es von der Gemeinde oder dem Vorhabenträger gewünscht? In der Argumentation wird verkannt, dass das Konzept der „Grünen Lunge“ deutlich besser umgesetzt werden könnte, wenn die Grundflächenzahl geringer wäre. Es handelt sich hier mutmaßlich um rein wirtschaftliche Interessen, dass die Grundflächenzahl derart hoch angesetzt wird. Nicht zu vergessen ist, dass der vordere Grundstücksteil vollständig versiegelt wird. Wie bereits in unserer vorherigen Stellungnahme erläutert, wird durch eine Verdoppelung der üblichen Grundflächenzahl das Konzept der Grünen Lunge nicht nur missachtet, sondern ins Gegenteil verkehrt. Die Argumentation, dass hier ein städtebauliches Konzept ausgearbeitet wurde, das eine grundstücksbezogene Überschreitung des in § 17 BauNVO enthaltenen Orientierungswerts der Grundflächenzahl notwendig mache, kann nicht überzeugen. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans kann nicht damit argumentiert werden, dass ein städtebauliches Konzept dies rechtfertigt. Es muss von vorneherein ein städtebauliches Konzept erarbeitet	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Stellungnahme übersieht die Festsetzung eines nur eingeschränkten Zulassungskatalogs nach § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 a BauGB durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Nur die Vorhabenplanung wird zulässig sein, auch wenn das Planungsrecht auf Satzungsebene bewusst weiter ausgestaltet ist, damit zukünftig ggf. andere im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen ohne Satzungsänderung zugelassen werden können. Diese Herangehensweise entspricht der Zielsetzung des Gesetzgebers, wie § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB entnommen werden kann und dient der Verwaltungsvereinfachung. Die GRZ-Erhöhung resultiert aus der Zielsetzung, im Bereich der nicht als private Grünfläche festgesetzten Flächen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage zulassen zu können. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche (Grüne-Lungen-Konzept) auf einem wesentlichen Bereich der Grundstückfläche führt bei Zulassung der gewünschten Mehrfamilienhäuser mit einem differenzierten Wohnungsmix und der zugehörigen Terrassen-/Balkonflächen zu einer intensiven Ausnutzung der nicht von der Grünfläche in Anspruch genommenen Grundstücksflächen. Dies ist im Sinne der Schaffung von Wohnraum gewünscht.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	werden, das dann auch im Einklang mit den Gesetzen ist. Eine solche Argumentation sowohl in der Synopse als auch in der Begründung des Bebauungsplans auf S. 28 ist abwägungsfehlerhaft. Die Ausführungen zu den städtebaulichen Gründen können hier ebenfalls nicht überzeugen.	Die Aufenthaltsqualität im Quartier für die Bewohner wird über die großzügige Grünfläche gewährleistet. Die Wohnungen orientieren sich weg von der Straße zum Grünbereich. Die festgesetzte GRZ von 0,8 liegt zwar über dem Orientierungswert des § 17 BauNVO (GRZ im allgemeinen Wohngebiet max. 0,4), wird jedoch aus der Zielsetzung, eine grüne Lunge im dortigen Bereich zu sichern, hergeleitet. Die festgesetzte private Grünfläche, welche das Grüne-Lungen-Konzept sichert, kann nicht als maßgebende Grundstücksfläche zur Berechnung der GRZ zum Ansatz gebracht werden. Dies führt rechnerisch zu einer höheren GRZ, obgleich tatsächlich bei Berücksichtigung der Gesamtgrundstücksfläche des Bebauungsplanes sich eine GRZ I von 0,43 und eine GRZ II von 0,69 ergibt. Die tatsächliche städtebauliche Dichte bezogen auf die Gesamtfläche entspricht damit in etwa der in § 17 BauNVO als Regelfall beschriebenen städtebaulichen Dichte. Diese Dichte ist für den Standort städtebaulich gewünscht und für die vorgesehene Wohnnutzung adäquat. Die Orientierungswerte der BauNVO dürfen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden. Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt Schwetzingen die innerstädtische Fläche aufwerten und ein zentrales Wohnquartier auf diesem innerstädtischen Standort entwickeln. Wichtiges Ziel für die Stadt Schwetzingen ist die Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		und die Schaffung neuen Wohnraums durch Nachverdichtung geeigneter, innerörtlich liegender Flächen. Vom Architekturbüro Remo Dippe, Schwetzingen, wurde ein entsprechendes städtebauliches Konzept ausgearbeitet. Diese städtebauliche Planung bildet die Grundlage des Bebauungsplans. Um das gefundene städtebauliche Konzept zu realisieren, ist eine grundstücksbezogene Überschreitung des in § 17 BauNVO enthaltenen Orientierungswerts der GRZ notwendig. Die zusätzliche Anhebung der GRZ II aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 1,0 stellt keine Überschreitung des Orientierungswerts aus § 17 BauNVO dar. Die höhere Überschreitbarkeit der GRZ I kommt Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie insbesondere den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zugute. Für die Verwirklichung des Vorhabens auf dem Grundstück ist es erforderlich, die Überschreitung der Grundflächenzahl II bis zu einer GRZ von 1,0 zuzulassen. Die wesentlichen Gründe für die Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für die GRZ sind: • Das Projekt stellt eine Flächenentwicklung dar, um einen untergenutzten innerstädtischen Standort einer hochwertigeren wohnwirtschaftlichen Nachnutzung zuzuführen. • Über das Vorhaben wird das Ziel der Stadt realisiert, innerstädtisches Wohnen und die Innenentwicklung im Sinne einer effizienten Bodennutzung (§ 1 a (2) BauGB) zu fördern. Die Verdichtung nutzt die vorhandene

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Infrastruktur optimal aus und schont Ressourcen an anderer Stelle. • Es soll dringend benötigter innerstädtischer Wohnraum ermöglicht werden. Folgende Umstände und Maßnahmen sind geeignet, mögliche Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die festgesetzte GRZ auszugleichen: • Als ausgleichende Maßnahme wird die extensive Dachbegrünung mit Mindestsubstrathöhen festgesetzt. Die Bereiche über der Tiefgarage, soweit diese nicht für die Erschließung oder Funktionsflächen (Feuerwehraufstellflächen etc.) benötigt werden, werden zudem intensiv begrünt. Diese Festsetzungen dienen gleichzeitig der Regenwasserrückhaltung und kleinklimatischen Verbesserungen im Wohnumfeld. Aufgrund der Tiefgarage wird eine störende Wirkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Plangebiet reduziert. • Durch die Errichtung der Tiefgarage und den Wegfall der oberirdischen Stellplätze entfallen die bei oberirdischen Parkplätzen besonders störenden Geräusche durch Türeenschlagen, Unterhaltung beim Besteigen oder Verlassen des Fahrzeugs, Musikkärm beim Öffnen der Fahrzeugtüren, Rangieren bei der Ein- oder Ausfahrt sowie Parksuchverkehr. • Größere zusammenhängende Grünflächen liegen in Form von einer sogenannten „Grünen Lunge“ innerhalb

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		des Plangebiets sowie direkt angrenzend und wirken als ausgleichende Umstände. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Die gefundene Konzeption berücksichtigt mit der Höhenentwicklung nachbarliche Belange über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Generell kann festgehalten werden, dass auch in Baugebieten mit städtebaulich höheren Dichtewerten mit einer GRZ von 0,8, z.B. in urbanen Gebieten bzw. 1,0 in Kerngebieten, die geplante Wohnnutzung allgemein zulässig ist und damit davon auszugehen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei einer GRZ von 0,8 vorliegen. Das Vorhaben ist mit der privaten Grünfläche faktisch nicht stark verdichtet und entspricht den Anforderungen an modernen Wohnraum. Bedürfnisse des Verkehrs Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz bereits erschlossen, die Zugänglichkeit der Grundstücke ist gegeben. Die von der Wohnnutzung ausgelösten Mehrverkehre können über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen abgewickelt werden. An dieser Abwägung wird festgehalten. Die Planungsinhalte und der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigen das zu verwirklichende planerische Konzept, das sich nach Auffassung der Verwaltung als guter Kompromiss zwischen den Belangen der Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitiger Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung darstellt.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	5. Gebäudehöhe Die Ausführungen zur Gebäudehöhe sind ebenfalls nicht nachvollziehbar. Die Aussage, dass sich die geplanten Häuser in die umgebenden Bestandsgebäude einordnen, ist nicht korrekt. Es wird verkannt, dass das Bestandsgebäude in der Lindenstraße 8 nur 7,10 m hoch ist. Auf diesen Umstand wird in der Synopse nicht eingegangen. Die Höhe dieses Gebäudes wird weggelassen, um die tatsächliche Höhenstruktur zu beschönigen. Auch wird verschwiegen, dass die sonstigen Bestandsbauten in zweiter Reihe ebenfalls deutlich niedriger sind. Die genannten Vergleichsmaße sind somit nicht vollständig dargestellt und unsere Einwände bezüglich der Höhe sind nicht ordnungsgemäß abgewogen worden. Auf die Argumentation, dass hier im Gegenteil zu der geforderten untergeordneten 2. Reihe Bebauung eine völlig übergeordnete und übermächtige Innenbereich-Bebauung vorliegt, wird überhaupt nicht eingegangen. Diesbezüglich liegt ein Abwägungsmangel vor. 6. Lärm Nicht verständlich ist, warum für die Wärmepumpen in dem Lärmgutachten und entsprechend in der Synopse zulässige Schallleistungspegel von 60 dB(A) bzw. 62 dB(A) zugelassen werden. Die Einhaltung der TA Lärm für das Allgemeine Wohngebiet Werte von maximal 55 dB(A) (tags) und 40 dB(A) (nachts) muss gewährleistet sein.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die geplanten Gebäude fügen sich unter stadtplanerischen Gesichtspunkten in die bestehende Bestandsbebauung ein, ohne zu nennenswerten Beeinträchtigungen der umliegenden Grundstücke und deren Nutzung beizutragen. Eine Uniformität der Gebäude mit der Bestandsbebauung wird bewusst nicht verlangt. Die Kubatur der Gebäude ist aus Gründen der Schaffung von Wohnraum gewollt und steht im Zusammenhang mit der gleichzeitig gewünschten Sicherung eines großzügigen Grünbereichs im rückwärtigen Grundstücksbereich. Die Planung ist weder rücksichtslos noch im Widerspruch zu den Planungszielen. Kenntnisnahme: Im Rahmen der schalltechnischen Stellungnahme vom 26.09.2024 wurde nachgewiesen, dass bei einem Schallleistungspegel der Wärmepumpen von $L_{WA} = 60$ dB(A) bzw. $L_{WA} = 62$ dB(A) der Richtwert der TA Lärm an den angrenzenden Immissionsorten eingehalten ist. Dabei sind Minderungen zwischen Quelle und Immissionsort durch Abstand, Bodendämpfung etc. berücksichtigt. Ungeachtet dessen werden durch den Durchführungsvertrag Regelungen zur ergänzenden Schallminderung durch Ein-

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	7. Tiefgarage Die Beeinträchtigungen durch die Tiefgarage besteht nach wie vor. Dies gilt insbesondere deshalb, weil nun der Lüftungsschacht zur Seite unserer Mandantin gelegt wurde. Nicht nachvollziehbar ist, dass mehrfach betont wird, dass die Planung den bauordnungsrechtlichen Vorgaben entspricht, diese aber nicht näher erläutert werden. 8. Aushub und Grenzbepflanzung Erfreulich ist, dass zugunsten der vorhandenen Zeder eine Umplanung der Tiefgarage stattgefunden hat. In der Synopse wird allerdings nur auf die Zeder, nicht aber auf die übrige Bepflanzung und die vorhandene Grenzmauer eingegangen. Auch ist nicht sichergestellt, dass die im Gutachten vorgegeben DIN-Vorschrift (DIN 18920) eingehalten werden (vgl. Gutachten Bahner vom 7. Mai 2024). Hier ist eine entsprechende Bauüberwachung anzuordnen, damit sichergestellt ist, dass das tatsächlich auch wie im Gutachten vorgesehen, durchgeführt wird. Wir verweisen auch bereits jetzt darauf, dass vor Beginn der Bauarbeiten eine Beweissicherung bezüglich der Einrichtungen auf dem Grundstück der Mandantin vorgenommen werden muss.	hausung zugunsten der Nachbarn und der Bewohner getroffen. Kenntnisnahme: Im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung wurde nachgewiesen, dass die Anforderungen der TA Lärm durch die Nutzung der Tiefgarage eingehalten sind. Durch den Lüftungsschacht sind keine zusätzlichen relevanten Geräuschimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwarten. Kenntnisnahme Kenntnisnahme: Die Sicherung des baulichen Zustands der Bestandsgebäude ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Hinweis, eine Beweissicherung zu vollziehen, wird an den Vorhabenträger weitergegeben.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	9. Verschattung Die Ausführungen in der Verschattungsstudie können nicht nachvollzogen werden. Äußerst überraschend ist, dass der Gutachter durchgängig mit Rechtsprechung aus Hessen argumentiert, obwohl das Vorhaben in Baden-Württemberg liegt. Selbst wenn man hier die hessischen Urteile anwendet, kommt man zum Ergebnis, dass hier eine unzumutbare Verschattung gegeben ist. Der VGH Kassel hält in dem vom Gutachten zitierten Urteil (Urt. v. 23.4.2015 - 4 C 567/13.N, BeckRS 2015, 48276 Rn. 92, beck-online) fest: <i>„Die Wohnqualität eines Wohnhauses kann aber auch schon dann erheblich oder sogar unzumutbar beeinträchtigt sein, wenn in den sonnenarmen Wintermonaten, in denen das Sonnenlicht als besonders wertvoll empfunden wird, die Sonneneinstrahlung durch verschattende Bauten wesentlich verringert wird. Die Grenze der Zumutbarkeit einer Verschattung ist jedenfalls dann überschritten, wenn die Besonnung in den Wintermonaten um eine Drittel reduziert wird (B VerwG, Urteil vom 23. Februar 2005 – 4 A 4. 04 -, juris Rdnr. 58; Hessischer VGH, Urteil vom 17. November 2011 - 2 C 2165109. T -, juris Rdnr. 76).“</i> In dem hier vorliegenden Verschattungsgutachten wird diese Rechtsprechung aber gerade nicht entkräftet. Die in dem Gutachten genannten zusätzlichen Voraussetzungen der „Vorbelastung“ der Grundstücke ergibt sich aus den zitierten Urteilen nicht ohne Weiteres. Richtig zu stellen ist auch, dass das Bundesverwaltungsgericht in dem zitierten Urteil auf ein	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Analysemethodik im Rahmen der Verschattungsstudie orientiert sich an den Vorgaben der DIN 17037 (Anhang D) und wird in Kap. 3 beschrieben. Die Bewertungsgrundlagen werden ausführlich beschrieben und die Ergebnisse in einer zusätzlichen Kurzzusammenfassung allgemeinverständlich dargestellt. Dem Einwand, dass die Ausführungen der Verschattungsstudie nicht nachvollzogen werden können, kann nicht gefolgt werden. Das geplante Bauvorhaben hält die erforderlichen Abstandsflächen nach LBO Baden-Württemberg ein. Es wird von der Rechtsprechung regelmäßig davon ausgegangen, dass dann keine unzumutbare Verschattung vorliegt. Diesen Grundsatz bestätigt nicht nur das im Gutachten angeführte Urteil des Hessischen VGH vom 03.01.2024 (Beschluss, AZ: 3 B 518/22), sondern wird auch vom OVG Nordrhein-Westfalen (Beschluss vom 27.07.2021, AZ: 7 B 33/21) und dem VGH Bayern (Beschluss vom 09.08.2022 – 15 CS 22.1364) so bestätigt. Das bedeutet, dass die vorliegende planungsbedingte Zusatzverschattung im vorliegenden Fall hinzunehmen ist. Die zu erwartende Verschattung wird als zumutbar erachtet. Dem Belang Wohnraum zu schaffen wird Vorrang vor der Verhinderung von Verschattung eingeräumt. Das von den Einwendern vorgebrachte Urteil des VGH Kassel von 2015 wurde vom VGH in seinem Beschluss, AZ: 3 B 518/22, nicht bestätigt. Des Weiteren zeigen die Analysen nach DIN 17037, dass die verbleibende Besonnung im Bewertungszeitraum 01.02.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Parallelverfahren verweist, in dem es gerade eine nachteilige Auswirkung angenommen hat, weil eine Verminderung der Besonnung in den Wintermonaten bis zu einem Drittel zu erwarten war. Es wurde in diesem Fall als erhebliche nachteilige Auswirkung erachtet und es wurde dem Grunde nach ein Entschädigungsanspruch wegen unzumutbarer Verschattung zugesprochen. Wenn in solchen Fällen von einer unzumutbaren Verschattung gesprochen wird, kann eine solche Planung nicht abwägungsfehlerfrei sein. Es muss hier eine Lösung gefunden werden, die weniger beeinträchtigend ist. Unklar ist außerdem, wie der Gutachter Burst hier feststellt, dass gerade keine erdrückende Wirkung des Bauvorhabens vorliegt. Er hält dies in dem letzten Satz seines Gutachtens fest, ohne dies zu erläutern oder mit Untersuchungen zu belegen. Die pauschale Aussage der Synopse im Zusammenhang mit den Abstandsflächenregelungen, die geplante Bebauung gewährleiste eine „maximale Besonnung und Belüftung der Nachbargrundstücke“, kann in keiner Weise nachvollzogen werden. Insbesondere durch eine geringere Grundflächenzahl, eine geringere Gebäudehöhe und größere Abstandsflächen ließe sich eine wesentlich bessere Besonnung und Belüftung der Nachbargrundstücke erreichen. 10. Abweichende Bauweise und Abstandsflächen	– 21.03. als „mittel“ und damit wohnhygienisch als ausreichend einzustufen ist. Der Einwendung zu dieser Thematik ist daher nicht zu folgen. Das Bauvorhaben fügt sich nach dem Maß der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein (siehe Abb. 7 und 8 in der Ökoplana-Verschattungsstudie vom 25.09.2024). Kenntnisnahme: Bereits die Größe des Bauvorhabens schließt eine erdrückende Wirkung aus. Der Standort des geplanten Gebäudes lässt vielfältige Blickbeziehungen nach wie vor zu, wie das Horizontogramm (Abb. 9) in der Ökoplana-Verschattungsstudie dokumentiert. Die Auffassung wird nicht geteilt. Die Einschätzung wird nicht geteilt: Dem Einwand, dass sich durch eine veränderte Bauform die Besonnungs- und Belüftungssituation günstiger gestalten ließe, kann zwar gefolgt werden, das Bauvorhaben orientiert sich aber an den Planungszielen. Zwingend einzuhaltende rechtliche Vorgaben werden beachtet. Der Zielsetzung der Planung wird Vorrang vor Beibehaltung des Status quo eingeräumt.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Die Argumentation zu der abweichenden Bauweise kann in der Synopse nicht überzeugen. Auch wenn die Gemeinde gemäß § 12 Abs. 3 BauGB bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung gebunden ist (Weidemann/Deutsch NVwZ 1991, 956; BVerwG BeckRS 2019, 4526; VGH Mannheim NVwZ 1997, 699), sind an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan die gleichen Anforderungen zu stellen, wie an einen qualifizierten Bebauungsplan (BeckOK BauGB/Busse, 64. Ed. 1.11.2024, BauGB § 12 Rn. 14 f., beck-online). Da die vorliegende Planung gegen das Gebot der Erforderlichkeit des Bebauungsplans verstößt und dieses Gebot auch für vorhabenbezogene Bebauungspläne gilt, ist die vorgetragene Rechtsprechung zu beachten. Hierauf wird aber in keiner Weise eingegangen. Wie bereits vorgetragen, geht es hier maßgebend darum, dass das Baugrundstück aus wirtschaftlichen Gründen so weit wie möglich ausgenutzt wird. Unklar ist auch, ob hier Abstandsflächen-, und Anbaubaulasten vorliegen, die, falls die Grenzbebauung doch bauplanungsrechtlich zulässig sein sollte, ermöglichen. Da die hier getroffene Festsetzung bezüglich der Bauweise nicht möglich ist, müssen zwingend Abstandsflächen eingehalten werden. Das Bauvorhaben verstößt gegen die Abstandsflächenregelungen der §§ 5, 6 LBO. Die konkreten Höhen der Gebäude sind aus den Plänen nicht erkennbar. Die Abstandsfläche zu dem Grundstück unserer Mandantin ist daher nicht konkret ermittelbar. Das Gleiche gilt für den erforderlichen Abstand zum Grundstück 3666/4. Gemäß § 5 Abs. 7 Nr. 1 LBO	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Ein Bebauungsplan ist erforderlich, wenn er das Planungsrecht schafft, das zur Realisierung der gewünschten baulichen Anlagen erforderlich ist, die den Planungszielen der plangebenden Gemeinde entsprechen. Die Nachverdichtung und die Schaffung dringend benötigten Wohnraums in integrierter Ortslage bei gleichzeitiger Sicherung von Grünflächen im Blockinnenbereich entspricht den Planungszielen der Stadt und kann in der geplanten Form nur realisiert werden, wenn das Planungsrecht durch einen Bebauungsplan geschaffen wird. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit im Sinne des § 2 Abs. 1 BauGB erforderlich. Die konkret zulässigen Höhen der Gebäude sind durch Angabe der Bezugshöhe und eine maximale Gebäudehöhe definiert und werden durch die Vorhabenpläne näher konkretisiert. Die Abstandsflächenregelungen gemäß §§ 5, 6 LBO BW sind dann und insoweit anzuwenden, wie sie durch die Bauweise gemäß § 22 BauNVO bedingt oder ausgelöst werden. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO kann im Bebauungsplan eine von Absatz 1 (offene oder geschlossene Bauweise) abweichende Bauweise festgesetzt werden.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 der Wandhöhe. Es ist nicht ersichtlich, dass dies eingehalten wurde. Außerdem bestehen erhebliche Bedenken, ob die Fläche entlang der Tiefgaragenzufahrt zum Grundstück unserer Mandantin als Grenzbebauung den Anforderungen der LBO genügt. So erscheint u.a. die im Entwurf nicht genau vermessene Tiefgaragenwand erheblich zu lang. Auf diesen Aspekt ist bislang überhaupt nicht eingegangen worden. Des Weiteren kann für den Abstand zum Grundstück Flurstück Nr. 155 mitnichten davon gesprochen werden, dass „im Bereich an der Lindenstraße der vorhabenbezogene Bebauungsplan die durch Bestandsbauten vorhandene Typologie aufnimmt und auf die 2. Reihe spiegelt.“ Die vorhandene Scheune auf dem Grundstück Flurstück Nr. 155 ist nur in einem kleinen Bereich des Grundstücks direkt an die Grenze gebaut. Das Baufenster auf dem Flurstück Nr. 155 ist nicht nur deutlich kleiner als das geplante Baufenster auf dem Nachbargrundstück Flurstück Nr. 156/1, sondern auch erheblich versetzt. Folglich entsteht hier in der zweiten Reihe gerade keine geschlossene Häuserfront, die eigentlich mit einer geschlossenen Bauweise städtebaulich gewollt ist, sondern ein unharmonisches Gebilde völlig ungleicher Baukörper ohne einheitliche Fluchten und Dachformen, das den Anblick erheblich stören wird. Eine solche Festsetzung der Bauweise ist weder bauplanungsrechtlich möglich noch städtebaulich gewünscht. Eine durchgehende (geschlossenen) Gebäudefront entlang der Straße bzw. hier in zweiter Reihe, wie es der Gesetzgeber vorgesehen hat,	Dabei kann auch festgesetzt werden, inwieweit an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf oder muss. Die Einschätzung wird nicht geteilt: Auch wenn das geplante Wohnhaus in zweiter Reihe zur Lindenstraße nicht genau der Scheune auf Flst.-Nr. 155 entspricht und in seinen Abmessungen von der Bebauung in erster Reihe der Lindenstraße abweicht, so entspricht die Planung dennoch den Planungszielen der Stadt Schwetzingen. In die Abwägung fließt insbesondere ein, dass aufgrund der Grundstückszuschnitte in zweiter Reihe der Lindenstraße 8 größere Gebäudegrundflächen möglich sind, als in erster Reihe und damit dort zeitgemäße Wohngrundrisse ermöglicht werden können. Mit einem Baufenster auf dem Flst. 155 mit 15,80 m Tiefe und 21,00 m Breite wird eine deutlich größere Grundfläche für einen Neubau, der in der geschlossenen Bauweise sogar beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen anbauen darf, ermöglicht, als die bestehende Scheune. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich somit

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	kann hier durch die Festsetzung nicht erreicht werden. Die Synopse setzt sich in diesem Zusammenhang in keiner Weise mit der Entscheidung des VGH Mannheim (Beschl. v. 3.11.2014 - 3 S 1368114) auseinander, wonach für eine Grenzbebauung das geplante Bauvorhaben und das auf dem Nachbargrundstück bereits errichtete Grenzgebäude zueinander in einer gewissen Beziehung stehen müssen und beide Gebäude sich in einem Maße überdecken müssen, dass als Ergebnis einer beiderseitigen Grenzbebauung noch der Eindruck einer geschlossenen Bauweise vermittelt wird; nicht ausreichend ist, dass irgendwo an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein Grenzbau errichtet ist. Genau dies ist aber hier in Bezug auf die vorhandene Scheune auf dem Grundstück Flurstück Nr. 155 der Fall. 11. Umweltschutz Auch wenn es erfreulich ist, dass bezüglich des Umweltschutzes nun nachgebessert wurde, ist aber nach wie vor unklar, wie der konkrete Ausgleich erfolgt. Die Maßnahmen für die einzelnen Tiere (z.B. Mauereidechsen) bleiben sehr vage. In den Hinweisen zum Bebauungsplan sind die einzelnen Vorgaben nun abgedruckt, es wird aber gerade nicht mitgeteilt, wie der Ausgleich (Schaffung eines Lebensraums von mindestens 1000 qm, vgl. S. 15) konkret umgesetzt wird. Das Pflegekonzept fehlt ebenfalls. Dies muss erarbeitet und veröffentlicht werden. Ansonsten liegt ein Abwägungsfehler vor. Der Hinweis in der Synopse, dass Einzelheiten im Durchführungsvertrag geregelt sind, ist, wie oben ausführlich dargelegt, nicht möglich. Dieser muss	nicht am Bestand, sondern an vergleichbaren Entwicklungsoptionen in der Nachbarschaft. Die festgesetzte überbaubare Fläche und der einseitige Grenzanbau entspricht somit den Planungszielen der Stadt. Diese Planungsziele kollidieren nicht mit zwingend einzuhaltendem Recht. Kenntnisnahme: Die Auffassung wird nicht geteilt. Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet und den Unterlagen zur Beteiligung beigefügt. Weiterhin wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahme beantragt und am 16.04.2025 vom RP Karlsruhe positiv beschieden. Ausführungen zu Ersatzmaßnahmen auf dem Gelände sind in der saP vom 30.09.2024 mit Ergänzung vom 06.03.2025 in Abstimmung mit den Fachbehörden erfolgt. Mit Einhaltung der Vorgaben der artenschutzrechtlichen Ausnahmentscheidung wird der Einhaltung des Artenschutzes Rechnung getragen. Der Durchführungsvertrag sichert die Umsetzung sämtlicher erforderlichen Maßnahmen. Eine rechtlich relevante Betroffenheit, die eine ergänzende

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	ebenfalls ausgelegt werden, falls die Inhalte nicht an anderer Stelle offengelegt sind. 12. Rücksichtnahmegebot Diesbezüglich wird auf unsere bisherigen Einwendungen verwiesen.	nochmalige Auslegung aufgrund der Vorgaben der Fachbehörden erforderlich machen würde, liegt nicht vor. . Kenntnisnahme: Die Einschätzung wird nach wie vor nicht geteilt: Die geplante Bebauung hält zum Grundstück Lindenstraße 10, Flst.-Nr. 157/10, Abstand entsprechend den Vorgaben der LBO (Mindestabstand). Aufgrund der Ausrichtung der Grundstücksflächen ist trotz der Bebauung noch ausreichende Besonnung und Belichtung des Grundstücks Flst.-Nr. 157/10 gewährleistet. Das wird auch durch die Verschattungsstudie belegt. Denn der geplante Baukörper löst jedenfalls weit über das Sommerhalbjahr hinaus nur geringen Schattenwurf auf das Nachbargrundstück aus und beschattet auch nur einen Teil der Grundstücksfläche. Dies wird bei Abwägung der öffentlichen Zielsetzung „Schaffung von Wohnraum“ mit den Belangen der Nachbarschaft, von einem derartigen Schattenwurf unbeeinträchtigt zu bleiben, als zumutbar angesehen. Es handelt sich um ein Grundstück in zentraler Ortslage. An diesem Standort ist mit verdichteter Bebauung zu rechnen. Im Gegensatz zu der bisher gültigen Planung durch den Bebauungsplan „Quartier XXXIII“, welcher eine Bebauung auch im Bereich der nun geplanten „Grünen Lunge“ z.B. mit Gewächshäusern zulässig machte, liegt eine Verbesserung der nachbarlichen Situation vor. Auch dieser Gesichtspunkt ist in die vorzunehmende Abwägung einzustellen. Auch wird sich der Schattenwurf des geplanten Gebäudes mit dem Schattenwurf des eigenen Gebäudes in Teilen überlappen. Ein unzumutbarer Eingriff in nachbarliche Belange wird

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	13. Planunterlagen Die Synopse wurde nicht ordnungsgemäß ausgelegt. Zumindest bis zum 5. Januar 2025 war die Synopse nicht veröffentlicht, was aber zwingend gemacht werden muss (vgl. Korbmacher in Brügelmann, BauGB, 131 . Lfg, § 3 Rn. 46).	deshalb – auch weil die gesetzlich vorgegeben Abstände eingehalten werden – nicht gesehen. Die bereits vorhandene eigene Abgrenzungsmauer des Grundstücks Flst.-Nr. 157/1 zum Baugrundstück ist 1,80 – 2,00 m hoch und löst Schattenwurf aus. Ein wesentliches „Mehr“ an Schattenwurf ist nicht zu erwarten. Der Planungszielsetzung wird der Vorrang vor den nachbarlichen Belangen eingeräumt. Der Anregung wird nicht entsprochen: Die Synopse ist nicht Teil der Öffentlichkeitsbeteiligung und muss nicht veröffentlicht werden, vgl. § 3 Abs. 2 BauGB. Offenzulegen sind nur die Unterlagen des Bebauungsplanentwurfs. Dies ist geschehen.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	 Öffnungszeiten der städtischen Dienststellen über Weihnachten und den Jahreswechsel OFFENLAGEN (DOWNLOAD) VORHABEN BEZOGENER BEBAUUNGSPLAN N.R. 104 "QUARTIER KENTIL, LINDENSTRASSE, LEOPOLDSTRASSE" - Entwurf 1: Entwurf des Bebauungsplans (B-Plan) für das Quartier Kentil, Lindenstrasse, Leopoldstrasse (B-Plan-Nr. 104) - Entwurf 2: Entwurf des Bebauungsplans (B-Plan) für das Quartier Kentil, Lindenstrasse, Leopoldstrasse (B-Plan-Nr. 104) - Entwurf 3: Entwurf des Bebauungsplans (B-Plan) für das Quartier Kentil, Lindenstrasse, Leopoldstrasse (B-Plan-Nr. 104) - Entwurf 4: Entwurf des Bebauungsplans (B-Plan) für das Quartier Kentil, Lindenstrasse, Leopoldstrasse (B-Plan-Nr. 104) - Entwurf 5: Entwurf des Bebauungsplans (B-Plan) für das Quartier Kentil, Lindenstrasse, Leopoldstrasse (B-Plan-Nr. 104) - Entwurf 6: Entwurf des Bebauungsplans (B-Plan) für das Quartier Kentil, Lindenstrasse, Leopoldstrasse (B-Plan-Nr. 104) - Entwurf 7: Entwurf des Bebauungsplans (B-Plan) für das Quartier Kentil, Lindenstrasse, Leopoldstrasse (B-Plan-Nr. 104) - Entwurf 8: Entwurf des Bebauungsplans (B-Plan) für das Quartier Kentil, Lindenstrasse, Leopoldstrasse (B-Plan-Nr. 104) - Entwurf 9: Entwurf des Bebauungsplans (B-Plan) für das Quartier Kentil, Lindenstrasse, Leopoldstrasse (B-Plan-Nr. 104) - Entwurf 10: Entwurf des Bebauungsplans (B-Plan) für das Quartier Kentil, Lindenstrasse, Leopoldstrasse (B-Plan-Nr. 104) Screenshot vom 9.12.24 14. Zusammenfassung Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan gegen den Teilrahmenplan vom 20. Oktober 2020, die Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen und gegen Bauordnungs- und Bauplanungsrecht verstößt. Die ausgelegten Gutachten sind zum Teil nicht nachvollziehbar und daher defizitär. Der Entwurf des Bebauungsplans muss zwingend überarbeitet werden, da er in der ausgelegten Form den Anforderungen der LBO und des BauGB nicht genügt. Es liegen erhebliche Abwägungsfehler vor. Sollte der Bebauungsplan in dieser Form erlassen werden, müsste ich meiner Mandantschaft dringend raten, eine Normenkontrolle einzulegen.	Kenntnisnahme. Auf die obigen Ausführungen wird Bezug genommen.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Wir bitten bereits jetzt schon darum, dass - falls der Bebauungsplan trotz der hier genannten Mängel in Kraft treten sollte - um Beteiligung in den Baugenehmigungsverfahren. Wir bitten zudem um rechtzeitige Beweissicherung.	
Ö 3 Brief vom 10.01.2025	1. Ich habe bereits mit dem Schreiben vom 18./19. April 2024 Einwendungen und Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhoben. Diese Einwendungen gelten nach wie vor fort. Zur Vermeidung von Wiederholungen gehe ich in diesem Schreiben nur ergänzend auf einzelne Punkte ein. 2. Ich mache mir immer noch Sorgen (Ö5/3), dass bei starkem Regen Wasser zu uns abläuft und unser Anwesen unterspült. Gibt es ein Starkregenkonzept? 3. Zu (Ö5/6): Durch die Versiegelung und Bebauung wird es zu einer weiteren Erwärmung kommen -> In	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme: Im Zuge der Grundlagenermittlung zum eigentlichen Planungsprozess hat der Vorhabenträger Veranlassung gesehen, ein „Ingenieurgeologisches Gutachten“ zu beauftragen. Unter Punkt 5.2 des Gutachtens des Büros Töniges GmbH, Sinsheim, wird auf den Umgang mit Starkregenereignissen hingewiesen. Weitere Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Mit Überflutungsereignissen ist aufgrund des anstehenden Bodens und der Begrünung der Vorhabenfläche einschließlich Dachbegrünung nicht zu rechnen. Insoweit unterscheidet sich die Geologie im Baufeld nicht von den umliegenden Grundstücken. Auf Ebene der Baugenehmigung ist ein dafür geeignetes Entwässerungskonzept zu erstellen. Die Einschätzung wird nicht geteilt:

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	der lokalklimatischen Stellungnahme wird nur auf die Flurwinde Bezug genommen, nicht auf die lokalklimatischen Auswirkungen durch die Versiegelung und dadurch entstehende Erwärmung! Zudem Zitat Gutachten: „Es ist in jedem Fall auf eine ausreichende Bepflanzung in Kombination mit Rasen-/Wiesenfläche zu achten“ -> nur noch 2 statt vorher 6 Bäume 4. In den neuen Bauplänen sieht es so aus, als ob auch die ehemalige Scheune, welche die Mauer zu unserem Hof und das „Wohnzimmer der Eidechsen	Bei stadtklimatischen und/oder lokalklimatischen Untersuchungen wird zum einen geprüft, ob das interessierende Gebiet Teil einer Lüftungsbahn/Lüftungsschneise ist, die ggf. durch eine geplante Bebauung geblockt wird. Zum anderen werden die lokalklimatischen Verhältnisse geprüft, insbesondere, wenn das Gebiet nicht in den Genuss einer Ausgleichsströmung kommt, wie hier gegeben. Das Plangebiet ist Teil des Konzeptes „Grüne Lunge“ (Quartier XXXIII), das durch das Büro Schöffler Stadtplaner im Jahr 2018 entwickelt wurde. Das Quartier XXXIII ist zweigeteilt, für das nordöstliche Gebiet wurde damals eine mögliche maßvolle Nachverdichtung attestiert, für das hier zu betrachtende Gebiet nicht explizit. Die Neubebauung sieht zwei Mehrfamilienwohnhäuser an der Leopoldstraße 10-12 vor. Dort werden zwei bestehende Gebäude ersetzt. Die zusätzliche Versiegelung ist dadurch recht gering. Im Bereich der Lindenstraße 8 ist in zweiter Reihe das zweite Mehrfamilienwohnhaus geplant. Dieses stellt eine zusätzliche Versiegelung dar. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass in dem Areal bisher vier Schuppen bzw. Gewächshäuser standen, die abgerissen wurden und insgesamt eine größere Grundfläche hatten als das geplante Gebäude. Durch die vorgesehene Begrünung ist nicht mit erheblichen Erwärmungseffekten zu rechnen. Eine geringfügige eventuelle Erwärmung wird abwägend mit Rücksicht auf die Planungsziele akzeptiert. Die Einschätzung wird teilweise geteilt: Auf dem Grundstück der Hausnummer 8, Flurstück 156, liegen im rückwärtigen Grundstücksbereich zwei Schuppen, gemäß Lageplan mit „Schu PDI“ bezeichnet. Der kleinere

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Ausdrücklich heißt es in dem Teilrahmenplan - KEINE Nachverdichtung auf dem Gelände der Gärtnerei an der Lindenstraße nach Aufgabe der Nutzung. Es ist Aufgabe der Verwaltung und des Gemeinderats hier für eine stadtplanerische Steuerung zu sorgen, um die stadtklimatisch wertvolle innerstädtische Grünfläche zu sichern. Durch das Konzept sollen auch hektische Einzelfallentscheidungen vermieden und politische Konsensbildung gefördert werden. Dies passiert durch die Missachtung des Konzepts gerade nicht: 1. Es erfolgt eine Einzelfallentscheidung, die als Präzedenzfall für künftige weitere „Ausnahmeregelungen vom „Grüne-Lunge-Konzept“ fungieren könnte und die Gefahr birgt, dass der gesamte Teilrahmenplan droht untergraben zu werden. 2. Die politische Konsensbildung wurde mit dem Projekt nicht gefördert - Umwelt-, soziale und wirtschaftliche Interessen stoßen hier aufeinander. Der Anschein wird erweckt, dass hier nun eine investorfremde Entscheidung getroffen wird. 3. Die Ablehnung von Genehmigungsverfahren sollte hier eigentlich vereinfacht werden. Nun wird ein Verfahren eher erlaubt und passend gemacht, statt es nicht zu genehmigen. Erstaunlich ist, dass an anderer Stelle eine Veränderungssperre verhängt wurde, um die „Grüne Lunge“ zu schützen und die baulichen Entwicklungen hin zu einer maßvollen Nachverdichtung, die sich harmonisch in die bestehende Struktur einfügt, zu steuern	Bebauungsplan entspricht dem auf die Bebauungsplanfläche ausgeformten Konzept der „Grünen Lunge“.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	(Gemeinderatsbeschluss vom 18.12.202, Veränderungssperre Quartier 4) Dieses Prinzip muss auch bei dem Projekt in der Lindenstraße angewandt werden. Es gilt die „Grüne Lunge“ zu schützen und wenn überhaupt hier eine Ausnahme genehmigt werden sollte und gegen den eigenen Teilrahmenplan verstoßen würde, hier eine maßvolle Nachverdichtung, die sich harmonisch in die bestehende Struktur einfügt, zu erlauben. Aktuell wird hier ein Gebäude vorgeschlagen, das Investor orientiert geplant wurde und maximalst ausnutzt, was baulich erlaubt zu sein scheint. Viel Grundfläche wird erlaubt und versiegelt. Was vermeintlich rechtlich zulässig ist, ist nicht unbedingt die optimale Lösung! <u>Einwand Bauweise/Stadtbild</u> Die Ablehnung unseres Einwands, dass es sich bei dem massiven Wohnblock in der Lindenstraße 8A, der im Quartiersinnenbereich gebaut werden soll, um keine ergänzende und behutsame Innenverdichtung handelt, wird unzureichend begründet. Hier fehlt eine Begründung zu der Feststellung in der Synopse auf S. 101, dass es sich „nicht um einen massiven Block“ handle. Bitte erläutern Sie dies! Eine Stellungnahme zu der maximal ausgenutzten Grundfläche von 15x18,49 m oberirdisch (ein weiteres Einzelgebäude mit so hoher Grundfläche ist im gesamten weiteren südlichen Quartier XXXIII v.a. in 2. Reihe nicht zu finden) fehlt. Die Begründung, dass sich die geplanten Gebäude durch ihre Gebäudehöhen in die Gebäudehöhen der umgebenden	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Auch wenn das geplante Wohnhaus in zweiter Reihe zur Lindenstraße nicht genau der Scheune auf Flst.-Nr. 155 entspricht und in seinen Abmessungen von der Bebauung in erster Reihe der Lindenstraße abweicht, so entspricht die Planung dennoch den Planungszielen der Stadt Schwetzingen. In die Abwägung fließt insbesondere ein, dass aufgrund der Grundstückszuschnitte in zweiter Reihe der Lindenstraße 8 größere Gebäudegrundflächen möglich sind, als in erster Reihe und erst dort zeitgemäße

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Bestandsgebäude einfügen, reicht nicht aus und ist des Weiteren fehlerhaft! Die Höhe des Bestandsgebäudes Lindenstraße 8 erste Reihe ist niedriger, somit der geplante Neubau in keinsten Weise in zweiter Reihe untergeordnet wie städtebaulich gefordert. Auch das sich neben dem Neubau befindende Gebäude ist niedriger. <u>Einwand Grünflächenplan:</u> Hiermit zeigen wir eine Divergenz zwischen dem Grünflächenplan von 21.2.2023 und dem aktualisierten VEP an. So sind aktuell nur noch 2 statt der ursprünglichen 6 Bäume geplant. Eine Erläuterung hierzu fehlt zumal in der gutachterlichen Stellungnahme betont wird, dass durch Baumpflanzungen und Wiesenflächen ein gutes Kleinklima geschaffen werden soll.	Wohngrundrisse ermöglicht werden können. Insbesondere ist zu beachten, dass das Baufenster auf dem Flst. 155 mit 15,80 m Tiefe und 21,00 m Breite eine deutlich größere Grundfläche für einen Neubau ermöglicht, der in der geschlossenen Bauweise sogar beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen anbauen darf, als die bestehende Scheune. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich somit nicht am Bestand, sondern an vergleichbaren Entwicklungsoptionen in der Nachbarschaft. Die festgesetzte überbaubare Fläche und der einseitige Grenzanbau entspricht somit den Planungszielen der Stadt für die Nachbarschaft, nicht nur für das Vorhabengrundstück. Die Einschätzung wird nicht geteilt: Wie mehrfach oben ausgeführt, entspricht der vorhabenbezogene Bebauungsplan den Planungszielen der Stadt Schwetzingen und schafft entsprechend der gegebenen, durchaus unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Flächenzuschnitte möglichst vergleichbare Entwicklungsoptionen. Er sichert zudem erstmalig Planungsrechtlich den in Abwägung mit anderen Belangen zu erhaltenden Grünflächenanteil auf Flst.-Nr. 156 in Anlehnung an den Teilflächenrahmenplan, der keine Ansprüche Dritter begründet. Die Zahl der Bäume auf dem Freigelände zwischen den Gebäuden liegend wurde in den Vorhabenplänen auf 4 erhöht.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	In diesem Zusammenhang bitten wir um eine Erläuterung, was eine entsprechende Ertüchtigung der Grünflächen der angrenzenden Grundstücke bedeuten soll (Synopse S. 101). Dies sollte den Anwohnern erläutert werden. Bitte teilen Sie mit, wo genau die 1000 qm Ausgleichsfläche geschaffen werden soll. Ebenso soll festgehalten werden, dass ein Monitoring stattfinden muss. Selbstverständlich auch, wer dies und wie lange nach den gesetzlichen Vorgaben durchführen wird. <u>Einwand Art der baulichen Nutzung</u> Wir begrüßen, dass die Art der baulichen Nutzung eingeschränkt wurde. Wie bereits auch im VEP genannt, muss zusätzlicher Publikums- und Quellverkehr durch	Kenntnisnahme: Die Pflanzungen der angrenzenden Gärten bleiben erhalten. In Fällen, wo bestehende Zaunanlagen entlang der Grundstücksgrenzen durch Pflanzungen aus den Nachbargärten überwuchert sind und auf die überplanten Freiflächen der neuen Bebauung ragen, behält sich der Bauherr/Eigentümer das Recht vor, ausreichenden Rückschnitt zu veranlassen. Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Regelungen innerhalb seines Geltungsbereiches. Die Nachbargärten bleiben von der Planung unberührt. Kenntnisnahme: Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet und den Unterlagen zur Beteiligung beigelegt. Weiterhin wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahme beantragt und am 16.04.2025 positiv beschieden. Ausführungen zu Ersatzmaßnahmen auf dem Gelände sind in der saP vom 30.09.2024 mit Ergänzung vom 06.03.2025 erfolgt. CEF-Maßnahmen außerhalb des Vorhabenbereichs sind nicht notwendig. Regelungen zum Monitoring (Umfang, zeitlicher Rhythmus ...) sind in der ergänzten saP beschrieben. Sämtliche Maßnahmen werden durch den Durchführungsvertrag gesichert. Kenntnisnahme.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Einschränkungen der baulichen Nutzung weiter vermieden werden. Die angespannte Parkplatzsituation wird sich trotzdem für die Anwohner des Quartiers weiter verschärfen - durch die Tiefgarageneinfahrten in der Linden-, der Leopoldstraße und ein zu bauendes Trafohäuschen der Netze BW (siehe Plan Synopse der Netze BW) werden wahrscheinlich jeweils mindestens 2 Parkplätze entfallen (d. h. insgesamt 4-6 Parkplätze). Ein Vorschlag der Kompensation fehlt hier. Auch ist die Leopoldstraße sehr eng. Hier werden täglich bestimmt 10 zusätzliche Fahrzeuge in den Verkehr „fließen“ (Quell- und Zielverkehr). <u>Einwand Klima:</u> Die bereits in unserer Stellungnahme vom 18.4.2024 genannten Einwände halten wir aufrecht. In Zeiten des Klimawandels, wie auch im Klimabericht der Stadt Schwetzingen nachlesbar, nehmen Starkregenereignisse stetig zu. Daher vermissen wir ein Starkregenkonzept. Wie sollen große Massen an Regenwasser abgeleitet werden? Wo genau läuft beispielsweise das Wasser aus den Versickerungsteichen hin. Die beiden Gebäude, die in zweiter Reihe in der Lindenstraße und in der Leopoldstraße gebaut werden sollen, werden in Flachdachbauweise ausgeführt. Ein	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Wo das Trafohäuschen der Netze BW hinkommt, ist noch nicht abschließend geklärt. Dafür müssen jedoch nicht zwangsweise Stellplätze entfallen. Die Zufahrt zur Tiefgarage über die Lindenstraße positioniert sich teilweise da, wo bereits die Einfahrt zum Wohnhaus Lindenstraße 8 ist und somit eine Sperrfläche und kein Stellplatz existiert. An dieser Stelle würde maximal 1 Stellplatz entfallen. Die Mehrbelastung der Straße muss nicht kompensiert werden, weil davon auszugehen ist, dass die Straße die zusätzlichen Fahrzeuge aufnehmen kann. Kenntnisnahme. Die Einschätzung wird nicht geteilt: Im Zuge der Grundlagenermittlung zum eigentlichen Planungsprozess hat der Vorhabenträger Veranlassung gesehen, ein „Ingenieurgeologisches Gutachten“ zu beauftragen. Unter Punkt 5.2 des Gutachtens des Büros Töniges GmbH, Sinsheim, wird auf den Umgang mit Starkregenereignissen hingewiesen. Weitere Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Mit Überflutungsereignissen ist aufgrund des anstehenden Bodens und der Begrünung der Vor-

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Flachdach, das begrünt wird, kann eine gewisse Menge an Niederschlagswasser aufnehmen. Jedes Flachdach muss aber aus statischen Gründen mit einem Notüberlauf versehen sein. D.h., bei einem Starkregenereignis, die bekannterweise immer öfter auftreten, wird das zusätzliche Niederschlagswasser über den Notablauf letztendlich in die Kanalisation abgeleitet. Bisher konnten auch größere Mengen an Niederschlagswasser auf der Freifläche versickern. In den Plänen des Architekten sind zwei Versickerungsmulden zu erkennen. Versickerungsmulden sind so ausgelegt, dass sie eine gewisse Menge Wasser aufnehmen und nach und nach an den Untergrund über geeignetes Füllmaterial abgeben. Letztendlich konnte bisher noch nicht nachgewiesen werden, wohin das überschüssige Niederschlagswasser abgeführt wird. In anderen Baugebieten, zum Beispiel hinter dem Friedhof Schwetzingen war Teil der Baugenehmigung im Entwässerungsgesuch eine Regenwasserzisterne vorgeschrieben. Da ein Großteil der zu bebauenden Fläche mit Tiefgaragen unterkellert ist und darauf nur ein maximal 60 cm dickes Substrat geschüttet wird, dass wie ein Schwamm die Niederschlagsmengen aufnehmen soll und in der Mitte zwischen den zu entstehenden Gebäuden nur noch ein kleiner Teil Grüne Lunge übrigbleibt, besteht der Verdacht, dass bei Starkregenereignissen das Oberflächenwasser vom Boden nicht mehr aufgenommen wird, da teils stark versiegelt, und auf die Nachbargrundstücke läuft. Wasser sucht sich bekanntlich seinen Weg.	habenfläche einschließlich Dachbegrünung nicht zu rechnen. Insoweit unterscheidet sich die Geologie im Baufeld nicht von den umliegenden Grundstücken. Auf Ebene der Baugenehmigung ist ein dafür geeignetes Entwässerungskonzept zu erstellen. Die geplanten Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (Flachdachbegrünung, Versickerungsmulden) entsprechen dem Stand der Technik und werden im Baugenehmigungsverfahren fachlich geprüft. Ein schadloser Wasserabfluss ist nach § 37 LBO sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit des Abwassernetzes wurde im Zuge der Planung berücksichtigt. Eine konkrete Verpflichtung zu Zisternen ergibt sich nicht aus dem Bebauungsplan, entsprechende Vorgaben erfolgen im Entwässerungsgesuch. Insgesamt liegt eine städtebaulich und entwässerungstechnisch verträgliche Planung vor.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Das Gebäude in zweiter Reihe in der Lindenstraße ist ein Neubau. D. h. es ist für dieses Gebiet ein zusätzliches Gebäude, das Abwasser und Niederschlagswasser „produziert“. Der Abwasserkanal in der Lindenstraße wird ja wegen einem Neubau, auch in dieser Größe, nicht einfach vergrößert. Dies wäre technisch nicht möglich. Da die Belastung für das Abwassernetz der Stadt Schwetzingen aber aufgrund eben auch von Starkregenereignissen immer mehr an seine Grenzen gebracht wird, sieht der Gesetzgeber eigentlich vor, Abwasser und Niederschlagswasser von Grundstücken auf dem Grundstück erst mal baulich technisch zurückzuhalten und erst verzögert in das Kanalnetz abzugeben. Wenn dies doch schon bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall ist (Zisternen, etc.) verstehen wir nicht, warum suggeriert wird, „es ist alles in Ordnung, die Flachdächer und die beiden Versickerungsmulden sind so ausgelegt und berechnet, da wird schon nichts passieren“ <u>Einwand Stromversorgung:</u> Der Stromversorger wurde im Rahmen der ersten Offenlage angehört. Netze BW, als Stromversorger hat Ihnen ganz klar in die Synopse geschrieben, dass in diesem Wohngebiet die Stromkapazität erschöpft sei, und deshalb ein neuer Transformator gebaut werden muss. Es wurden dazu in einer Anlage drei mögliche Standorte vorgeschlagen. Sie schreiben in ihrer Antwort lapidar, sie hätten sich mit dem Stromversorger Netze BW ebenfalls unterhalten, dabei wäre herausgekommen, dass genug	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass im Zuge der Grundlageermittlung zur Planung der Wohnbauprojekte, Voranfragen zur Sicherstellung notwendiger Medien, wie auch Strom in ausreichender Form sichergestellt ist. Eine einfache Form der Anfrage vom Juli 2022, unter Grundlage der nötigen Parameter, wie Anzahl der Wohnungen, Kapazität der Tiefgaragen, Heizung/Warmwasseraufbereitung durch Wärmepumpen, etc., wurde von Seite des Versorgers EnBW fernmündlich beantwortet.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Kapazität vorhanden wäre. Weiterhin lehnen sie das Ansinnen des Stromversorger ab. Hier stellt sich uns die Frage, reicht die Kapazität wirklich aus und der Stromversorger möchte sein Netz erneuern oder soll damit vermieden werden, dass auf den Investor noch Kosten für die Errichtung eines neuen Transformators zu kommen würden. Da wir davon ausgehen, dass in der Bauabteilung von Netze BW Fachleute sitzen, die hierzu seriöse Messungen durchführen können, gehen wir davon aus, dass hier wieder sehr investorenfreundlich gehandelt werden soll. Es kann nicht sein, dass dies auf dem Rücken der Anwohner in der näheren Umgebung ausgetragen werden soll. Wir dürfen Sie bitten, dazu Stellung zu nehmen und ihre Berechnungen für das Stromnetz offenzulegen, oder wie kommen Sie dazu die Kapazitätserhöhung in Form eines zusätzlichen Transformators in Frage zu stellen. <u>Einwand Gestaltungssatzung:</u> Der geplante in erster Reihe der Straße liegende Neubau in der Leopoldstraße 8-10 und auch der Neubau in der Lindenstraße 8A verstößt aufgrund des Flachdachs gegen die Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingens. Die Begründung in VEP und Synopse, dass diese Ausnahme zulässig ist, um „zeitgemäßes Wohnen zuzulassen“ reicht hier nicht aus. Es ist unzureichend, dass mit so einer inhaltlich unklaren Begründung von der Gestaltungssatzung abgewichen werden kann, an die sich ansonsten sämtliche Anwohner/Hauseigentümer die im Bereich der	Die vorhandene Infrastruktur zur Stromversorgung war zu diesem Zeitpunkt bereits sichergestellt! Auf Ebene des Bebauungsplans sind zur Erschließungssicherung weitere Maßnahmen nicht zu treffen. Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen gilt nicht für die 2. Reihe Bebauung. Im Übrigen gelten nach § 8 der Gestaltungssatzung die Regelungen der Gestaltungssatzung nicht, soweit in örtlichen Bauvorschriften von Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen werden. Die Zielsetzung, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, kann nur durch ausreichend große Gebäude erreicht werden.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Gestaltungssatzung leben, halten müssen. Wie rechtfertigt die Gemeinde nun Verbote anderer privater Bauvorhaben, wenn sie jetzt eine so eindeutige Abweichung von der Gestaltungssatzung ohne sachliche Begründung zulässt?	
Ö 5 Brief vom 10.01.2025	Ich hatte bereits, mit Schreiben vom 18.04.2024, Einwendungen und Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erhoben. Diese Einwendungen gelten nach wie vor fort. Weiterhin halte ich mir sämtliche (auch rechtliche) Optionen offen. Zur Vermeidung von Wiederholungen gehe ich in diesem Schreiben nur ergänzend auf einzelne Punkte ein und was mir ansonsten aufgefallen ist. Im Übrigen verweise ich auf die bisherigen Ausführungen. <u>Anmerkung:</u> <u>Zu Einwand 1) Seite 63:</u> Keine direkte Antwort auf die Anmerkung: „ das Gebäude ist sehr wuchtig und groß geplant.“ Es wird auf den städtebaulichen Grundsatzentwurf vom 05.05.22 verwiesen. Diesen finde ich nirgends im Internet. Wo ist dieser zu finden? Es soll direkt an unserer Grundstücksgrenze der Neubau in der Lindenstr. 2. Reihe gebaut werden. Die Überlappung zu unserem Bestandsgebäude ist minimal, d.h. dass über eine Länge von ca. 12 m die Gebäudeseitenmauer des Neubaus von 9,3 m Höhe direkt an unserer Grundstücksgrenze steht, wo überhaupt kein Gebäude steht. Dass dies zulässig ist, bezweifeln wir.	Kenntnisnahme. Die Einschätzungen werden nicht geteilt: Der Entwurf des Architekten setzt sich auf den Grundsatzentwurf der Stadt Schwetzingen vom 05.05.2022. Hier ist im Grenzverlauf zu dem Flurstück 155 eindeutig eine Grenzbebauung möglich. Zur Klarstellung ist ein Auszug aus diesem Grundsatzentwurf eingefügt. Deutlich wird hier die Lage eines möglichen Baufensters auf dem Grundstück der Lindenstraße 6, Flurstück 155, und weiterführend auf der Lindenstraße 4, Flurstück 153. Das Baufenster zeigt eine Gesamttiefe von 15,80 m. Das Baufenster zeigt, dass hier eine Grenzbebauung zu beiden seitlichen Grenzen auf dem Grundstück der Lindenstraße 6, Flurstück 155, möglich wird.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	- kleine Lücke zu unserer Scheune Ist dies nun ein Anbau? ... keine Antwort in der Synopse - ist dies zulässig? Dies kann nicht der Grenzabstand sein. Kann in dieser Lücke, das Regenwasser dies als Angriffsteile nutzen und unsere Scheune schädigen ? <u>Zu Einwand 2)</u> ursprünglicher Einwand : <i>Wenn auch eine Tiefgarage entstehen wird, können durch diese Arbeiten unsere Gebäude bzw. Garten (zum Beispiel Bäume, Sträucher) geschädigt werden ? Dies geht mir hauptsächlich um unsere Scheune. Ich habe Sorge, dass unsere Scheune beschädigt wird, eventuell das Haupthaus und Garten.</i> <i>Zudem sollte die Baugrube ohne Beteiligung unseres Grundstückes ausgehoben werden, die Grenzbereiche und angrenzende Vegetation ist auf jeden Fall zu schützen.</i> <i>Ich bestehe auf ein Beweissicherungsverfahren , dass ein staatlich anerkannter Bausachverständiger eine</i>	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Lage der Außenwände im seitlichen Grenzverlauf zu den Grundstücken der Lindenstraße 6, Flurstück 155, und Leopoldstraße 8, Flurstück 3666/4, werden korrigiert. Bezeichnete Außenwände verlaufen nach Korrektur parallel in einem Abstand von 2 cm zu den jeweiligen flankierenden Grundstücksgrenzen. Daraus folgt, dass keine größeren Abstände (Fugen bzw. Lücken) zu Bestandsbauwerken gegeben sein werden. Jeder Grundstückseigentümer hat für ausreichenden Schutz seiner Bauwerke vor Regenwasser zu sorgen. Dies ist außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären. Kenntnisnahme: Die Sicherung des baulichen Zustands der Bestandsgebäude ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt das Verursacherprinzip. Eine Bestandsaufnahme vor Baubeginn kann im Streitfall Klarheit über den Verursacher schaffen. Die Kontaktaufnahme des Bauträgers mit den Anwohnern ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Ungeachtet der Bauleitplanung gelten die zivilrechtlichen Regelungen zum Eigentumsschutz. Ansprüche aus

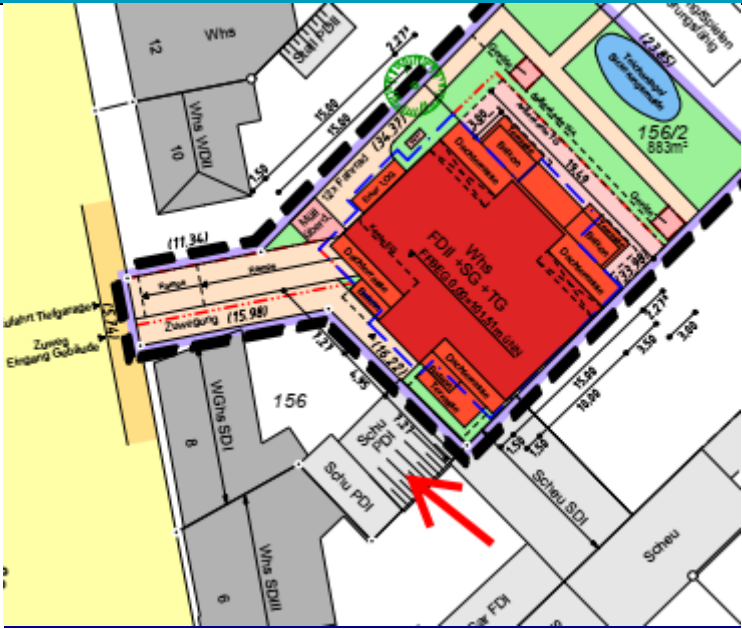
Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<i>Dokumentation vor Baubeginn anfertigt. Haupthaus, Scheune und Garten. (kostenlos für uns)</i> Wie aufgrund des Bürgerdialoges, am 11.04.2024 um 16.45 Uhr, besprochen, kommt der Bauträger diesbezüglich auf uns zu. Siehe Anmerkung. Dieser ist leider nur zur Kenntnis genommen worden. Bisher ist leider keine Kontaktaufnahme des Bauträgers erfolgt, obwohl ich meine Kontaktdaten diesem beim Bürgerdialog gegeben habe. Dies finde ich /wir sehr befremdlich, dass der Bauherr bisher in keinsten Weise Kontakt mit uns aufgenommen hat. Ist dies Absicht ? <u>Zu Einwand 5) Seite 65</u> Was bedeutet die Optimierung der anschließenden Gärten? Keine konkrete Antwort . Stattdessen „Die Pflanzungen der angrenzen Gärten bleiben weitgehend erhalten. Welche Bepflanzungen unserer Gärten sollen denn nicht erhalten bleiben? Das wäre ja schön vorher zu wissen/bzw. abzusprechen. Wir bestehen ja darauf, und es ist unser Recht denke ich, dass wir fordern, dass die Bepflanzung und Gebäude geschützt werden. „Zur Gestaltung wird hierbei die vorhandene Bepflanzung aus den Nachbargärten mit eingezogen.“ Was ist damit gemeint ?	Eigentum sind außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geltend zu machen. Kennntnisnahme: Die Pflanzungen der angrenzenden Gärten bleiben erhalten. In Fällen, wo bestehende Zaunanlagen entlang der Grundstücksgrenzen durch Pflanzungen aus den Nachbargärten überwuchert sind und auf die überplanten Freiflächen der neuen Bebauung ragen, behält sich der Bauherr/Eigentümer das Recht vor, ausreichenden Rückschnitt zu veranlassen. Die Gestaltung der Freiflächen, welche zwischen den beiden Neubauprojekten verbleibt, wird mit einer ansprechenden Grün- und Freianlage gestaltet, dienlich für alle Nutzer der neuen Gebäude. Zur Gestaltung wird hierbei die vorhandene Bepflanzung aus den Nachbargärten mit einbezogen. Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Regelungen innerhalb seines Geltungsbereiches. Die Nachbargärten bleiben von der Planung unberührt.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	„Es ist in jedem Fall auf eine ausreichende Baumbepflanzung in Kombination mit Rasen/Wiesenfläche zu achten. Warum nur noch zwei Bäume anstatt vorher sechs Bäume ? Auch wurde aufgrund des neuen Naturschutzgutachtens festgestellt, dass ein Ausgleich für die Eidechsen zu leisten ist von. ca. 1000 m2. Woraus/Wo besteht dieser Ausgleich? Wie wird dies überprüft? <u>Zu Einwand 7) Seite 66</u> Präsentierteller und Schatten Zusätzlich zu der Dachterrasse noch zwei neue Balkone am vorderen Gebäudeteil und ein Erker. Statt Rücksichtnahme noch zusätzlicher Präsentierteller. Aufgrund meines Einwandes wird mit der Schattenstudie von der Lindenstr. 10 geantwortet. dies ist leider falsch. Da diese falsche Schattenstudie nur für die Lindenstr. 10 angefertigt wurde , bitte ich darum, dass diese Studie für die Lindenstrasse 6 nachgeholt wird.	Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wurde im aktualisierten Grünflächenplan erhöht, ebenso sind Sträucher zu pflanzen und Trockenmauern anzulegen. Kenntnisnahme: Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet und den Unterlagen zur Beteiligung beigelegt. Weiterhin wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahme beantragt und am 16.04.2025 positiv beschieden. Ausführungen zu Ersatzmaßnahmen auf dem Gelände sind in der saP vom 30.09.2024 mit Ergänzung vom 06.03.2025 erfolgt. CEF-Maßnahmen außerhalb des Vorhabenbereichs sind nicht notwendig. Regelungen zum Monitoring (Umfang, zeitlicher Rhythmus ...) sind in der ergänzten saP beschrieben. Sämtliche Maßnahmen werden durch den Durchführungsvertrag gesichert. Überprüft wird die Umsetzung durch ein Monitoring. Kenntnisnahme. Die Einschätzung wird nicht geteilt: Das in der Ökoplana-Verschattungsstudie (Abb. 9) dargestellte Horizontogramm mit Sonnenbahnen zeigt auf, dass die Wohnbebauung Lindenstraße 6 durch die Lage des geplanten Bauvorhabens im Norden bis Nordosten

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Seite 68 Hier ist mir aufgefallen: - Gebäude fügt sich nicht ein. Dies wird nicht ausreichend beantwortet. Die geplante sehr massive Gebäude fügen sich nicht in das Gesamtbild der übrigen historischen Gebäude ein. Ich/wir haben keine Kenntnisse von einem Flachdach in der Nachbarschaft, Frage an die Stadt Schwetzingen: Bitte erläutern Sie, wo diese Flachdächer sind? Seite 61 Meine Sorge, dass bei Regen/Starkregen Wasser in unseren Garten läuft, wurde nicht zertreut. Mir reicht diese Erklärung nicht, gibt es ein Starkregenkonzept? Dies hat zugenommen und wird meiner Meinung weiter zunehmen. (Klimawandel)	(0 bis ca. 45°) von keinen Einbußen an Besonnungsdauern betroffen sein wird. Eine zusätzliche Verschattungsstudie zum Wohngebäude Lindenstraße 6 ist daher nicht erforderlich. Die Einschätzung wird nicht geteilt: Um sich in den Bestand einzufügen, braucht es nicht immer die genau gleichen Kubaturen eines Gebäudes. Ein Einfügen in den Bestand kann auch über andere bauliche Merkmale, wie z.B. die Unterschreitung der eigentlich möglichen Gebäudehöhe erreicht werden. Des Weiteren sind im Innenbereich des Blocks nordöstlich des Vorhaben-gebietes (Abgrenzung: Luisenstraße, Augustastraße, Mannheimer Straße, Leopoldstraße) drei Neubauten mit Flachdach entstanden. Es gibt demnach Gebäude mit Flachdächern in direkter Nachbarschaft. Die Einschätzung wird nicht geteilt: Im Zuge der Grundlagenermittlung zum eigentlichen Planungsprozess hat der Vorhabenträger Veranlassung gesehen, ein „Ingenieurgeologisches Gutachten“ zu beauftragen. Unter Punkt 5.2 des Gutachtens des Büros Töniges GmbH, Sinsheim, wird auf den Umgang mit Starkregenereignissen hingewiesen. Weitere Regelungen auf Ebene des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich. Mit Überflutungsereignissen ist aufgrund des anstehenden Bodens und der Begrünung der Vorhabenfläche einschließlich Dachbegrünung nicht zu rechnen. Insoweit unterscheidet sich die Geologie im Baufeld nicht von den umliegenden Grundstücken. Auf

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Durch die Versiegelung und Bebauung wird es zu einer weiteren Erwärmung unseres Anwesen kommen:	Ebene der Baugenehmigung ist ein dafür geeignetes Entwässerungskonzept zu erstellen. Die Einschätzung wird nicht geteilt: Bei stadtklimatischen und/oder lokalklimatischen Untersuchungen wird zum einen geprüft, ob das interessierende Gebiet Teil einer Lüftungsbahn/Lüftungsschneise ist, die ggf. durch eine geplante Bebauung geblockt wird. Zum anderen werden die lokalklimatischen Verhältnisse geprüft, insbesondere, wenn das Gebiet nicht in den Genuss einer Ausgleichsströmung kommt, wie hier gegeben. Das Plangebiet ist Teil des Konzeptes „Grüne Lunge“ (Quartier XXXIII), das durch das Büro Schöffler Stadtplaner im Jahr 2018 entwickelt wurde. Das Quartier XXXIII ist zweigeteilt, für das nordöstliche Gebiet wurde damals eine mögliche maßvolle Nachverdichtung attestiert, für das hier zu betrachtende Gebiet nicht explizit. Die Neubebauung sieht zwei Mehrfamilienwohnhäuser an der Leopoldstraße 10-12 vor. Dort werden zwei bestehende Gebäude ersetzt. Die zusätzliche Versiegelung ist dadurch recht gering. Im Bereich der Lindenstraße 8 ist in zweiter Reihe das zweite Mehrfamilienwohnhaus geplant. Dieses stellt eine zusätzliche Versiegelung dar. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass in dem Areal bisher vier Schuppen bzw. Gewächshäuser standen, die abgerissen wurden und insgesamt eine größere Grundfläche hatten als das geplante Gebäude. Durch die vorgesehene Begrünung ist nicht mit erheblichen Erwärmungseffekten zu rechnen. Eine

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Auch ist mir dabei aufgefallen, dass auf den neuen Zeichnungen der Schuppen auf der Seite von Herr ■ nicht mehr erscheint. Wird dieser abgerissen ? Dies würde meiner Meinung nach die Mauer in unserem Hof betreffen. Falls ja, bestehe ich auf Erhalt dieser Mauer, da unser Hof dadurch vollkommen einsehbar wäre, und diese Mauer ein wertvolles Habitat für die Mauereidechsen ist.	geringfügige eventuelle Erwärmung wird abwägend mit Rücksicht auf die Planungsziele akzeptiert. Die Einschätzung wird teilweise geteilt: Auf dem Grundstück der Hausnummer 8, Flurstück 156, liegen im rückwärtigen Grundstücksbereich zwei Schuppen, gemäß Lageplan mit „Schu PDI“ bezeichnet. Der kleinere und schmale Schuppen soll erhalten werden. Der größere Schuppen kommt zum Abbruch. Bzgl. der Mauer werden der Bauherr und betroffene Nachbar eine privatrechtliche Vereinbarung schließen, die den rechtlichen Bestimmungen aus den §§ 921, 922 BGB Rechnung trägt (Verweis auf Anlage 3, C Regelungen des VEP - Planeinschrieb „Wandhöhe ca. 2,50m“ in Plan Nr. 2 und 4).

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Aufgrund dieser nicht abschließenden Punkte, bitte ich weiterhin um Prüfung und Anpassung des Bauvorhabens. Eine Verkleinerung des Bauprojekt wäre sehr empfehlenswert.	 Kenntnisnahme: Auch wenn das geplante Wohnhaus in zweiter Reihe zur Lindenstraße nicht genau der Scheune auf Flst. Nr. 155 entspricht und in seinen Abmessungen von der Bebauung in erster Reihe der Lindenstraße abweicht, so entspricht die Planung dennoch den Planungszielen der Stadt Schwetzingen. In die Abwägung fließt insbesondere ein, dass aufgrund der Grundstückszuschnitte in zweiter Reihe der Lindenstraße 8 größere Gebäudegrundflächen möglich sind, als in erster Reihe und erst dort zeitgemäße Wohngrundrisse ermöglicht werden können. Insbesondere ist zu beachten, dass das Baufenster auf dem Flst. 155 mit 15,80 m Tiefe und 21,00 m Breite eine deutlich größere

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Danke für Ihre Bemühungen. Wie schon erwähnt halte ich mir sämtliche Optionen offen. Gestatten Sie mir am Schluss den Hinweis, dass mir der Eindruck entsteht, dass der Bauherr aufgrund unserer berechtigten Bedenken keinen echten Kompromiss eingehen will. Auch finde ich es nicht professionell, dass bisher kein Kontakt mit mir/uns aufgenommen wurde, um die Situation zu besprechen. Meine Kontaktdaten übergab ich dem Bauherr/Architekt beim Bürgerdialog vom 11.04.2024. Es entsteht leider eher ein sehr starker Eindruck, dass der Bauherr verärgert ist wegen dem entstandenen berechtigten Widerstand und sein Bauprojekt noch verschärft. Sollte dieser Eindruck nicht ausgeräumt werden, kann eine logische Konsequenz sein, dass sich der Widerstand auch verschärft.	Grundfläche für einen Neubau ermöglicht, der in der geschlossenen Bauweise sogar beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen anbauen darf, als die bestehende Scheune. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich somit nicht am Bestand, sondern an vergleichbaren Entwicklungsoptionen in der Nachbarschaft. Die festgesetzte überbaubare Fläche und der einseitige Grenz-anbau entspricht somit den Planungszielen der Stadt für die Nachbarschaft, nicht nur für das Vorhabengrundstück. Kenntnisnahme: Die Kontaktaufnahme des Bauherren zu den Anwohnern ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Aufgrund dieser sehr unbefriedigten Situation wird alles zudem meine/ unsere Zustimmung benötigt wird, diese nicht erteilt. Ich bitte um eine kurze E-Mail, wenn und wo die Antworten eingestellt werden, um weitere (nötige) Schritte zu überdenken. Meine E-Mail: ■■■ Am liebsten wäre mir eine schriftliche (postalische) Antwort. Sollte der Bebauungsplan trotz der oben genannten Mängel in Kraft treten, bitte ich Beteiligung in dem Baugenehmigungsverfahren. Dies auch in Bezug darauf, dass ein Bausicherungsverfahren vor Baubeginn durchgeführt werden muss. Wie würde dies ablaufen ?	Kenntnisnahme: Die Sicherung des baulichen Zustands der Bestandsgebäude ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Grundsätzlich gilt das Verursacherprinzip. Eine Bestandsaufnahme wird vor Baubeginn erstellt und kann im Streitfall Klarheit über den Verursacher schaffen. Es gelten unabhängig vom Bebauungsplan die Vorschriften zum Eigentumsschutz.
Ö 6 Brief vom 10.01.2025	Hiermit zeige ich meine Einwendungen und Bedenken gegen den o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Miteigentümerin des Grundstücks ■■■straße ■■■ in Schwetzingen an. Das Plangebiet grenzt unmittelbar an mein Grundstück. Insgesamt halte ich meine Einwendungen und Bedenken vom 19.4.2024 aufrecht, diese ergänze ich um folgende Punkte bzw. nehme zu den in der Synopse aufgeführten Kommentaren Stellung.	Kenntnisnahme.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Ich möchte darauf hinweisen, dass mein Name und die Adresse im Falle einer Veröffentlichung der Einwände keinesfalls (nicht im Internet und nicht in der Gemeinde) genannt werden. I. Formelle Einwendungen 1. Fehlerhafte Unterlagen Leider ist für den geplanten Neubau Lindenstraße 8A die 3-D Animation nicht aktualisiert worden. Es fehlen die an der straßenzugewandten Seite neu geplanten Balkone sowie der seitlich geplant Balkon. Dies ist irreführend. II. Materielle Einwendungen 1. Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,8-1,0 Meine Einwendungen hierzu vom 18.4.2024 gelten weiter trotz ausführlicher Erklärung in der Synopse. Der Bebauungsplan sieht in den zeichnerischen Festsetzungen eine Grundflächenzahl von 0,8 vor. Gemäß Ziffer 3 der textlichen Festsetzungen darf die Grundflächenzahl mit Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden. <i>Die Grundflächenzahl, welche festgesetzt werden soll, weicht damit von den Orientierungswerten aus § 17 BauNVO ganz erheblich ab. In einem allgemeinen Wohngebiet ist eigentlich von einem Orientierungswert von 0,4 auszugehen. Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 führt zu</i>	Die Einschätzung wird teilweise geteilt: Es gibt von dem Gebäude Ansichten, Grundrisse und Schnitte, wo auch die neuen Balkone dargestellt werden. Maßgebend für den Rechtssatz sind nur die offengelegten Vorhabenpläne. Im Zuge der 2. Offenlage sind die 3-D Animationen nicht überarbeitet worden. Diese Animation dient nur ergänzenden Erläuterungszwecken. Die Einschätzung wird nicht geteilt: An der Abwägung zur Einwendung wird festgehalten. Es wurde wie folgt abgewogen: Die Stellungnahme übersieht die Festsetzung eines nur eingeschränkten Zulassungskatalogs nach § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3 a BauGB durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Nur die Vorhabenplanung wird zulässig sein, auch wenn das Planungsrecht auf Satzungsebene bewusst weiter ausgestaltet ist, damit zukünftig ggf. andere im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen ohne Satzungsänderung zugelassen werden können. Diese Herangehensweise entspricht der Zielsetzung des Gesetzgebers, wie § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3a

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<i>einer Verdopplung der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber dem Orientierungswert in § 17 BauNVO.</i> Die Erklärung aus der Synopse, warum eine so hohe Grundflächenzahl aus städtebaulichen Gründen zulässig ist, ist nicht plausibel dargelegt. Zudem ist nicht klar, warum hier eine Ausnahmeregelung getroffen werden soll, so doch bei anderen Grundstücksbesitzern im näheren Umfeld ein erheblicher Teil ihres Grundstücks auch als „private Grünfläche“ definiert ist, die Baufenster hier jedoch nur eine GRZ von 0,6 zeigen, <u>gerade um die „Grüne Lunge“ zu sichern</u> und die aufgelockerte Bauweise des Quartiers zu erhalten. Auch Begründung im VEP S. 29 „Größere zusammenhängende Grünflächen liegen in Form von einer sogenannten „Grünen Lunge“ innerhalb des Plangebiets direkt angrenzend vor und wirken als ausgleichende Umstände“ ist nicht klar zu verstehen - soll die hohe Grundflächenzahl des Neubaus durch die ausgewiesenen Grünflächen der Nachbargärten kompensiert werden? Durch eine niedrigere erlaubte GRZ könnte die massive geplante Bebauung reduziert werden und eine aufgelockertere Bauweise erreicht werden.	BauGB entnommen werden kann, und dient der Verwaltungsvereinfachung. Die GRZ-Erhöhung resultiert aus der Zielsetzung, im Bereich der nicht als private Grünfläche festgesetzten Flächen die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage zulassen zu können. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche (Grüne-Lungen-Konzept) auf einem wesentlichen Bereich der Grundstückfläche führt bei Zulassung der gewünschten Mehrfamilienhäuser mit einem differenzierten Wohnungsmix und der zugehörigen Terrassen-/Balkonflächen zu einer intensiven Ausnutzung der nicht von der Grünfläche in Anspruch genommenen Grundstücksflächen. Dies ist im Sinne der Schaffung von Wohnraum gewünscht. Die Aufenthaltsqualität im Quartier für die Bewohner wird über die großzügige Grünfläche gewährleistet. Die Wohnungen orientieren sich weg von der Straße zum Grünbereich. Die festgesetzte GRZ von 0,8 liegt zwar über dem Orientierungswert des § 17 BauNVO (GRZ im allgemeinen Wohngebiet max. 0,4), wird jedoch aus der Zielsetzung, eine grüne Lunge im dortigen Bereich zu sichern, hergeleitet. Die festgesetzte private Grünfläche, welche das Grüne-Lungen-Konzept sichert, kann nicht als maßgebende Grundstücksfläche zur Berechnung der GRZ zum Ansatz gebracht werden. Dies führt rechnerisch zu einer höheren GRZ, obgleich sich tatsächlich bei Berücksichtigung der Gesamtgrundstücksfläche des Bebauungsplanes eine GRZ I von 0,43 und eine GRZ II von 0,69 ergibt. Die tatsächliche städtebauliche Dichte bezogen auf die Gesamtfläche entspricht damit in etwa der in § 17 BauNVO als Regelfall beschriebenen städtebaulichen

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Dichte. Diese Dichte ist für den Standort städtebaulich gewünscht und für die vorgesehene Wohnnutzung adäquat. Die Orientierungswerte der BauNVO dürfen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen wird, die eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermeiden. Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt Schwetzingen die innerstädtische Fläche aufwerten und ein zentrales Wohnquartier auf diesem innerstädtischen Standort entwickeln. Wichtiges Ziel für die Stadt Schwetzingen ist die Sicherung und Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion und die Schaffung neuen Wohnraums durch Nachverdichtung geeigneter, innerörtlich liegender Flächen. Vom Architekturbüro Remo Dippe, Schwetzingen, wurde ein entsprechendes städtebauliches Konzept ausgearbeitet. Diese städtebauliche Planung bildet die Grundlage des Bebauungsplans. Um das gefundene städtebauliche Konzept zu realisieren, ist eine grundstücksbezogene Überschreitung des in § 17 BauNVO enthaltenen Orientierungswerts der GRZ notwendig. Die zusätzliche Anhebung der GRZ II aus § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf 1,0 stellt keine Überschreitung des Orientierungswerts aus § 17 BauNVO dar. Die höhere Überschreitbarkeit der GRZ I kommt Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie insbesondere den baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zugute. Für die Verwirklichung des Vorhabens auf dem Grundstück ist es erforderlich, die

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Überschreitung der Grundflächenzahl II bis zu einer GRZ von 1,0 zuzulassen. Die wesentlichen Gründe für die Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für die GRZ sind: Das Projekt stellt eine Flächenentwicklung dar, um einen untergenutzten innerstädtischen Standort einer hochwertigeren wohnwirtschaftlichen Nachnutzung zuzuführen Über das Vorhaben wird das Ziel der Stadt realisiert, innerstädtisches Wohnen und die Innenentwicklung im Sinne einer effizienten Bodennutzung (§ 1 a (2) BauGB) zu fördern. Die Verdichtung nutzt die vorhandene Infrastruktur optimal aus und schont Ressourcen an anderer Stelle. Es soll dringend benötigter innerstädtischer Wohnraum ermöglicht werden. Folgende Umstände und Maßnahmen sind geeignet, mögliche Beeinträchtigungen der Wohnverhältnisse oder nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die festgesetzte GRZ auszugleichen: • Als ausgleichende Maßnahme wird die extensive Dachbegrünung mit Mindestsubstrathöhen festgesetzt. Die Bereiche über der Tiefgarage, soweit diese nicht für die Erschließung oder Funktionsflächen (Feuerwehraufstellflächen etc.) benötigt werden, werden zudem intensiv begrünt. Diese Festsetzungen dienen gleichzeitig der Regenwasserrückhaltung und kleinklimatischen Verbesserungen im Wohnumfeld. Aufgrund der

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
		Tiefgarage wird eine störende Wirkung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Plangebiet reduziert. • Durch die Errichtung der Tiefgarage und den Wegfall der oberirdischen Stellplätze entfallen die bei oberirdischen Parkplätzen besonders störenden Geräusche durch Türeenschlagen, Unterhaltung beim Besteigen oder Verlassen des Fahrzeugs, Musiklärm beim Öffnen der Fahrzeugtüren, Rangieren bei der Ein- oder Ausfahrt sowie Parksuchverkehr. • Größere zusammenhängende Grünflächen liegen in Form von einer sogenannten „Grünen Lunge“ innerhalb des Plangebiets sowie direkt angrenzend und wirken als ausgleichende Umstände. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Die gefundene Konzeption berücksichtigt mit der Höhenentwicklung nachbarliche Belange über gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Generell kann festgehalten werden, dass auch in Baugebieten mit städtebaulich höheren Dichtewerten mit einer GRZ von 0,8, z.B. in urbanen Gebieten bzw. 1,0 in Kerngebieten, die geplante Wohnnutzung allgemein zulässig ist und damit davon auszugehen ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch bei einer GRZ von 0,8 vorliegen. Das Vorhaben ist mit der privaten Grünfläche faktisch nicht stark verdichtet und entspricht den Anforderungen an modernen Wohnraum. Bedürfnisse des Verkehrs

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	2. Festsetzung Allgemeines Wohngebiet Verwirrend ist hier für mich, dass unser Einwand hinsichtlich der Festsetzung Allgemeines Wohngebiet ohne Beschränkungen bzgl. der Nutzung im VEP vom 21.2.2024 (d.h. Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe ...) in der Synopse kommentiert wird mit „Die Einschätzung wird nicht geteilt.“ Im VEP vom 24.11.2024 wird die bauliche Nutzung des Gebiets nun aber doch eingeschränkt, was zwingend erforderlich und gewünscht ist. Hier bitte ich um Stellungnahme zu dieser Divergenz der Aussagen. Bitte erläutern Sie auch, welche „sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe“ gemeint sind unter dem Punkt	Das Plangebiet ist über das bestehende Straßennetz bereits erschlossen, die Zugänglichkeit der Grundstücke ist gegeben. Die von der Wohnnutzung ausgelösten Mehrverkehre können über die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Straßen abgewickelt werden. Die Planungsinhalte und der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigen das zu verwirklichende planerische Konzept, das sich nach Auffassung der Verwaltung als guter Kompromiss zwischen den Belangen der Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitiger Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung darstellt. Kenntnisnahme: Im Sinne verbesserter Nachbarschaft wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen angepasst. Die Einschätzung wird nicht geteilt:

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	„Ausnahmsweise zulässig“. Warum soll etwas anderes als Wohnraum zugelassen werden, wo dieser doch so dringend gebraucht wird und diese Argumentation die Basis der Begründung des VEP bildet? Wie bereits auch im VEP genannt, muss zusätzlicher Publikumsverkehr ausgeschlossen sein. 3. Artenschutz Das fehlerhafte und nicht tragfähige Artenschutzgutachten vom 20.12.2023 wurde wie durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis- Amt für Landwirtschaft und Naturschutz und uns Anwohner gefordert erfreulicherweise durch eine neue spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ergänzt. Die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützte Mauereidechse wurde nun auch durch den beauftragten Gutachter nachgewiesen. Folgendes ist hier noch unklar: Es fehlen genaue Erläuterungen wie jetzt der Arten-/Naturschutz bzw. Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen der geplanten Baumaßnahme umgesetzt werden sollen. Im VEP findet sich nur eine Auflistung der im Artenschutzgutachten vorgeschlagenen Maßnahmen, die teils vage bleiben (z.B. bzgl. des Ausgleichshabitats für die Mauereidechse von 1.000m²). Das vom Gutachter geforderte detaillierte Artenschutzkonzept und Pflegekonzept sowie die Vorgaben zur Bepflanzung sind im VEP nicht zu finden (S. 20 Artenschutzrechtliches Gutachten). In der Synopse wird hierzu z.T. auf den Durchführungsvertrag und Durchgrünungsvertrag verwiesen. Gerade das Artenschutzkonzept muss erarbeitet	Unter „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ versteht man die Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Über den Vorhabenbezug steuert die Stadt die Zulässigkeit bestimmter Vorhaben bei Beachtung ausreichenden Nachbarschutzes. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme: Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet und den Unterlagen zur Beteiligung beigelegt. Weiterhin wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahme beantragt und am 16.04.2025 vom RP Karlsruhe positiv beschieden. Ausführungen zu Ersatzmaßnahmen auf dem Gelände sind in der saP vom 30.09.2024 mit Ergänzung vom 06.03.2025 erfolgt. CEF-Maßnahmen außerhalb des Vorhabensbereichs sind nicht notwendig. Regelungen zum Monitoring (Umfang, zeitlicher Rhythmus ...) sind in der ergänzten saP beschrieben. Sämtliche Maßnahmen

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	und öffentlich zugänglich sein. Sollte es im Durchführungsvertrag geregelt sein, muss dieser ausgelegt werden. Die Maßnahmen und das Monitoring sind auch wie vom Gutachter gefordert durch eine ökologische Baubegleitung abzusichern. Dies sollte in den VEP aufgenommen werden. Der Gutachter empfiehlt zudem, die „im UG vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten ... Anderweitig sind entsprechende grundstücksbezogene Ersatzpflanzungen in den B-Plan aufzunehmen (siehe Kapitel 4.2 des Gutachtens)". In Abbildung 6 „Übersicht Bebauung und Begrünung“ des Gutachtens sind in der geplanten Grünfläche 6 Bäume eingezeichnet. Der Gutachter ging somit von einer Neupflanzung von 6 Bäumen aus, nun sind nur noch 2 Bäume im aktuellen Grünflächenplan des VEP eingezeichnet. Es ist nicht nachvollziehbar, warum nun eine geringere Baumanzahl zulässig ist. Zudem ist unklar, ob wie von der Unteren Naturschutzbehörde gefordert eine nochmalige Überprüfung der Starpopulation RL 3 Deutschland (Behörde Synopse S. 16/17 vs. Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung 2024 S. 7: „Die Vogelarten sollten nicht gezielt untersucht werden, es gilt die Aussage von 2015/16 bzw. die Aktualisierung vom Winter 2023“.) erfolgte. Es ist fraglich, ob hier in der Synopse S. 17 („der Star brütet nicht im Eingriffsbereich“) und in der saP S. 19 Aussagen zum Star gemacht werden können, obwohl anscheinend keine aktuelle Überprüfung (im Frühjahr/Sommer) der Vogelpopulation erfolgte.	werden durch den Durchführungsvertrag gesichert. Überprüft wird die Umsetzung durch ein Monitoring. Kenntnisnahme: Der Empfehlung, den Erhalt von Bäumen und Sträuchern zu ermöglichen, wird nicht gefolgt. Eine Bepflanzung mit 5 Bäumen kann dagegen realisiert werden, zusätzlich sind Sträucher zu pflanzen und Trockenmauern anzulegen, sodass eine angemessene Begrünung stattfindet. Die grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigen Erfordernisse zur Schaffung geeigneten Lebensraums für die Mauereidechsen. Kenntnisnahme: Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet und den Unterlagen zur Beteiligung beigelegt. Weiterhin wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahme beantragt und am 16.04.2025 positiv beschieden. Ausführungen zu Ersatzmaßnahmen auf dem Gelände sind in der saP vom 30.09.2024 mit Ergänzung vom 06.03.2025 erfolgt. CEF-Maßnahmen außerhalb des Vorhabenbereichs

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	4. Klimaschutz a. Mikroklima, Grünfläche und Teilrahmenplan „Grüne Lunge“ aa. Gutachterliche Feststellungen/Mikroklima Hier verweise ich auf meine Stellungnahme vom 18.4.2024. Zusätzlich hervorheben möchte ich, dass ich in der gutachterlichen Stellungnahme eine differenzierte Auseinandersetzung mit dem Thema der lokalen Bodenüberwärmung und des Verlust von bodennahem Luftmassenaustauschs durch Versiegelung vermisste, auch die Inhalte des Teilrahmenplans „Grüne Lunge“ werden in der Argumentation nicht erwähnt und berücksichtigt. In der Synopse wird hier auf die Bedenken der umliegenden Anwohner mit „Die Einschätzung wird nicht geteilt“ geantwortet oder auf das Gutachten des Ingenieurbüro Raus verwiesen. Das ist unzureichend. Ich verweise hierzu auch auf die beigefügte Stellungnahme des von Herrn Nagel (Lohmeyer GmbH), der damals auch an der Entwicklung des „Grüne Lunge Konzeptes“ beteiligt war: <i>„In der klimatisch-fachlichen Ausarbeitung des Büros Rau zur geplanten Wohnbebauung am Schlossgarten Leopoldstraße und Lindenstraße werde hergeleitet und eingeschätzt, dass das Plangebiet nicht als Teil einer</i>	sind nicht notwendig. Regelungen zum Monitoring (Umfang, zeitlicher Rhythmus ...) sind in der ergänzten saP beschrieben. Sämtliche Maßnahmen werden durch den Durchführungsvertrag gesichert. Überprüft wird die Umsetzung durch ein Monitoring. Die Einschätzung wird nicht geteilt: Bei stadtklimatischen und/oder lokalklimatischen Untersuchungen wird zum einen geprüft, ob das interessierende Gebiet Teil einer Lüftungsbahn/Lüftungsschneise ist, die ggf. durch eine geplante Bebauung geblockt wird. Zum anderen werden die lokalklimatischen Verhältnisse geprüft, insbesondere, wenn das Gebiet, wie hier der Fall, nicht in den Genuss einer Ausgleichsströmung kommt. Das Plangebiet ist Teil des Konzeptes „Grüne Lunge“ (Quartier XXXIII), das durch das Büro Schöffler Stadtplaner im Jahr 2018 entwickelt wurde. Das Quartier XXXIII ist zweigeteilt, für das nordöstliche Gebiet wurde damals eine mögliche maßvolle Nachverdichtung attestiert, für das hier zu betrachtende Gebiet nicht explizit. Die Neubebauung sieht zwei Mehrfamilienwohnhäuser an der Leopoldstraße 10-12 vor. Dort werden zwei bestehende Gebäude ersetzt. Die zusätzliche Versiegelung ist dadurch recht gering. Im Bereich der Lindenstraße 8 ist in zweiter Reihe das zweite Mehrfamilienwohnhaus geplant. Dieses stellt eine zusätzliche Versiegelung dar. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass in dem Areal bisher vier Schuppen bzw. Gewächshäuser standen, die abgerissen wurden und insgesamt eine größere Grundfläche hatten als das geplante Gebäude. Durch die vorgesehene Begrünung ist nicht mit erheblichen Erwärmungseffekten zu rechnen. Eine

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<i>Luftleitbahn und nicht als Teil einer vernetzten Grünfläche mit Klimawirkungen für den Innenstadtbereich aufzufassen sei. Danach wird die kleinklimatische Wirkung der innerstädtischen Vegetationsfläche nur als grundstücksbezogen eingestuft. Die Inhalte des Teilrahmenplans „Grüne Lungen“ werden in der Argumentation nicht erwähnt und nicht berücksichtigt.</i> <i>Aus klimatisch-fachlicher Sicht bietet sich eine differenzierte Betrachtung des Planvorhabens an. Der geplanten Umgestaltung der baulichen Nutzung an der Leopoldstraße kann keine relevante Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse zugeschrieben werden, da mit der bestehenden schmalen Öffnung zwischen zwei Gebäuden, die mit der Planung geschlossen wird, keine intensive bodennahe Belüftung verbunden ist. Mit der geplanten Bebauung im westlichen Bereich der Planfläche wird die bisherige Vegetationsfläche deutlich verkleinert, der bodennahe Luftmassenaustausch und die mögliche Besonnung im Winterhalbjahr verringert. Das betrifft auch Einschränkungen der Belüftungs- und Abkühlungsfunktionen für westlich und nördlich bestehende Wohngebäude, die nicht im Einklang mit dem Konzept "Grüne Lunge Schwetzingen" stehen.</i> <i>Wurde diese doch gerade dafür entwickelt, um einerseits die bestehenden Vegetationsflächen und deren stadtklimatisch positive Effekte zu erhalten und andererseits der Versiegelungsanteil auf nicht mit Gebäuden versehenen Flächen zu verringern und mit einer Vielzahl von geplanten Vegetationsflächen die nachbarschaftliche Abkühlung zu fördern. Obwohl die Vegetationsflächen nicht flächig</i>	geringfügige eventuelle Erwärmung wird abwägend mit Rücksicht auf die Planungsziele akzeptiert. In der Stellungnahme des Ing.-Büros Lohmeyer wird eine etwas andere Einschätzung vertreten. Herr Nagel verweist auf das Konzept der „Grünen Lunge“. Jede innerstädtische Vegetationsfläche ist lokalklimatisch bedeutsam und a priori erhaltenswert. Unabhängig davon muss trotzdem in jedem Einzelfall abgewogen werden, ob ggf. eine maßvolle Nachverdichtung möglich und sinnvoll ist. Die lokalklimatische Auswirkung der geplanten Bebauung hält sich in Grenzen und ist vertretbar, da gleichzeitig darauf geachtet wird, dass die Grünflächen im Block zwischen den Gebäuden vorhanden sind. Ergänzend ist zu beachten, dass in 80 m Luftlinie fußläufig westlich der Schlosspark beginnt, der insbesondere an heißen Tagen als Ort mit thermischer Entlastung fungiert.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<i>zusammengeführt werden können und nicht überall eine direkte Vernetzung der Vegetationsflächen (ohne Gebäudeentfernung) möglich ist, wird insgesamt eine Minderung der Wärmebelastung angestrebt. Mit dem Konzept der „Grünen Lunge Schwetzingen“ wird im zentralen Stadtbereich das Ziel des Durchdringens einer Vielzahl von Baublöcken mit Vegetationsbestand verfolgt und zugleich der Abbau von thermischen Belastungsbereichen, wie über und an flächenhaft versiegelten Stellplatzflächen, erzielt...“</i> Die Stellungnahme endet folgendermaßen: Die mit der Planung versagte Unterstützung des Konzeptes „Grüne Lunge Schwetzingen ist aus stadtklimatischer Sicht zu bedauern. Das Gutachten des Ingenieurbüro Raus ist somit unvollständig, wichtige Aspekte zum Kleinklima werden nicht erfasst. Die Einschätzung in der Synopse „Die Einschätzung wird nicht geteilt.“ Ist unzureichend begründet. bb. Grünflächen Das Gutachten des Ingenieurbüros Mattias Rau vom 12.12.2023 mahnt an, dass <i>„zur Aufrechterhaltung der guten lokalklimatischen Verhältnisse erforderlich ist, dass die Grünanlagen zwischen den Neubauten funktionieren müssen und in jedem Fall auf eine ausreichende Bepflanzung mit Bäumen in Kombination mit Rasen- und Wiesenflächen zu achten ist...“</i>.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Lokalklimatisch wirksam sind Flächen mit ausreichend Baumschatten im Sommer, einem guten Untergrund, vorzugsweise Blühwiesen mit Wasserspeicherpotential für eine zusätzliche Verdunstungskühle. Bisher wurde das Gelände durch eine Gärtnerei genutzt. Diese Nutzflächen haben ein geringeres lokalklimatisches Potenzial als eine Grünfläche nach Savannenprinzip mit einem Mix aus Baumschatten und Wiesenflächen. Eine konkrete Pflanzvorgabe war nicht Aufgabe der lokalklimatischen Ein-

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Weiterhin enthält auch der neue Grünflächenplan keine konkreten Angaben zur Bepflanzung, wie bereits erwähnt sollen nur noch 2 statt ursprünglich 6 Bäume gepflanzt werden, weiterhin wird ein Großteil der Grünfläche durch Anlagen wie dem Spielplatz, Wegen und den Versickerungsmulden/Teichen in Beschlag genommen. Auf meinen Einwand, dass den Vorgaben des Gutachtens in der Konzeption der „Privaten Grünfläche“ nicht Rechnung getragen wird, wird nicht adäquat eingegangen. Die Aussage „Die Einschätzung wird nicht geteilt“ und „Die Durchgrünung des Plangebiets wird über den Durchführungsvertrag geregelt“ ist nicht ausreichend. Die Art und Weise der Durchgrünung des Plangebiets muss öffentlich bekannt und z.B. im VEP textlich festgesetzt werden, denn die Art der Durchgrünung des Plangebiets ist relevant: Mit ihr soll die erhebliche Verkleinerung der ursprünglichen Grüne-Lunge Fläche gerechtfertigt werden und sollen artenschutzrechtliche Belange beachtet werden (Zitat VEP S. 31: <i>„...durch die Anpflanzbindung von Bäumen u. Sträuchern werden eine klimatisch wirksame Begrünung der Freiflächen sichergestellt u. entsprechend den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen Ersatzhabitats für Geschützte Tierarten geschaffen. Eine besondere Bedeutung kommt den Baumpflanzungen in den geplanten Straßenräumen zu.“</i>)! Genaue Informationen zur Durchgrünung, Anpflanzbindung und auch zu den artenschutzrechtlichen Maßnahmen liegen im VEP nicht vor, sollten dies aber. Sollte die Durchgrünung, ein Pflanzgebot und artenschutzrechtliche Maßnahmen in einem anderen Dokument oder über den	schätzung. Diesen Vorgaben entspricht die Grünordnungsplanung (Freiflächenplanung) des Vorhabenplans. Die Umsetzung der Grünordnungsplanung wird durch den Durchführungsvertrag gesichert. Die Zahl der Bäume auf dem Freigelände zwischen den Gebäuden liegend wurde in den Vorhabenplänen zwischenzeitlich auf 4 erhöht. Insgesamt kann eine Bepflanzung mit 5 Bäumen realisiert werden, zusätzlich sind Sträucher zu pflanzen und Trockenmauern anzulegen, sodass eine angemessene Begrünung stattfindet. Die grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigen Erfordernisse zur Schaffung geeigneten Lebensraums für die Mauereidechsen.

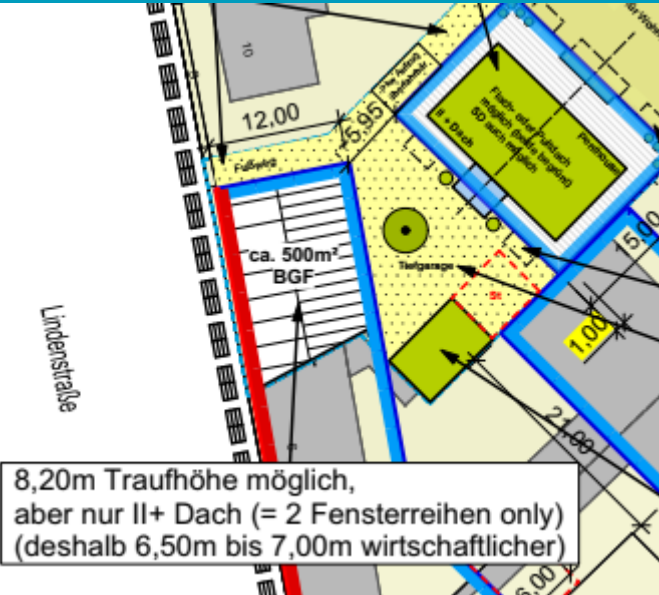
Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Durchführungsvertrag geregelt sein, müssten diese öffentlich zugänglich sein. Dies ist gerade nicht der Fall. Immer wieder wird in der Synopse, im VEP und wurde auch im Bürgerdialog betont, dass die „Grüne Lunge“ trotz des Bauvorhabens insbesondere in 2. Reihe in der Lindenstraße erhalten werde – „eine zusammenhängende Grün- und Freifläche bleibt erhalten und wird dauerhaft gesichert“ (Synopse S. 66 z.B.). Im Gutachten des Ingenieurbüro Raus soll u.a. durch eine „entsprechende Ertüchtigung der Grünflächen der angrenzenden Grundstücke ein gutes Kleinklima geschaffen werden“ (Synopse S. S. 65, S101) und „die Grünfläche der Nachbargärten wird in die Gestaltung miteinbezogen“ (Synopse S.66). Es ist zu bemängeln, dass in der Synopse keine Konkretisierung der Gestaltung der Grünfläche unter „Miteinbezug der Nachbargärten“ erfolgt. Was ist hier das Konzept, wo kann es nachvollzogen werden? Prinzipiell ist es erfreulich, dass hierdurch wohl die Sicherung der nachbarlichen Bepflanzung, Bäume und Strukturen gewährleistet werden soll. Dieser Erhalt muss auch gesichert sein. Die Bepflanzung der Nachbargärten kann aber keinesfalls als Kompensation für die verlorene „Grüne Lunge Fläche“ durch den Neubau dienen! Zusammenhängend hiermit fehlt auch in der Synopse eine adäquate Antwort auf die Frage: Was bedeutet die „Ertüchtigung der Grünflächen der angrenzenden Grundstücke“? Bitte erläutern Sie dies.	Kenntnisnahme: Der Bebauungsplan trifft ausschließlich Regelungen innerhalb seines Geltungsbereiches. Die Nachbargärten bleiben von der Planung unberührt. In Fällen, wo bestehende Zaunanlagen entlang der Grundstücksgrenzen durch Pflanzungen aus den Nachbargärten überwuchert

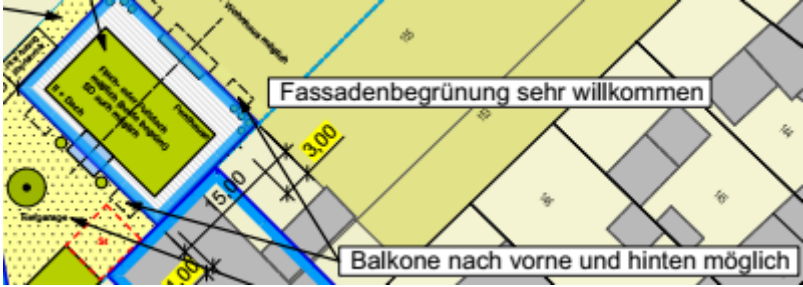
Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	cc. Teilrahmenplan „Grüne Lunge“ Weiterhin sehe ich in dem Vorhaben der 2. Reihe-Bebauung in der Lindenstraße einen deutlichen Widerspruch zum Teilrahmenplan „Grüne Lunge“. Die Ausführungen in der Synopse können nicht nachvollzogen werden. Nicht nur dem Gemeinderat obliegt die Ausformung der Zielsetzung des Teilrahmenplans wie in den Ausführungen der Synopse suggeriert (Seite 83). Unter Ziff. 2 des Beschlusses vom 20. Oktober 2020 wurde festgehalten, dass der Teilrahmenplan für den Gemeinderat, den Oberbürgermeister und die Verwaltung verbindliche Innenwirkung hat. Eine Nachverdichtung auf dem ehemaligen Gelände der Gärtnerei an der Lindenstraße wurde in dem o.g. Konzept ausdrücklich ausgeschlossen. Die Verwaltung der Stadt Schwetzingen müsste dafür sorgen, dass der Gemeinderat planungsrechtliche Regelungen zum Erhalt der Flächen ergreifen könnte. Hier passiert das Gegenteil, es wird dem GR und der Öffentlichkeit suggeriert, das Konzept der „Grünen Lunge“ würde mit der geplanten Baumaßnahme eingehalten. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die geplante „Private Grünfläche“ nicht im Einklang mit dem ursprünglichen Teilrahmenplan „Grüne Lunge“ ist/diesem nicht entspricht:	sind und auf die überplanten Freiflächen der neuen Bebauung ragen, behält sich der Bauherr/Eigentümer das Recht vor, ausreichenden Rückschnitt zu veranlassen. Die Einschätzung wird nicht geteilt: Mit dem Teilrahmenplan „Grüne Lunge“ hat sich die Stadt Schwetzingen selbst eine Orientierungshilfe gegeben, die keine rechtliche Bindung gegenüber Dritten nach Außen entfaltet. Nicht der Nachbarschaft, sondern nur dem Gemeinderat obliegt die Ausformung der Zielsetzung des Teilrahmenplans „Grüne Lunge“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dem Konzept der „Grünen Lunge“. Die Planungsinhalte und der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigen das zu verwirklichende planerische Konzept, das sich nach Auffassung der Verwaltung als guter Kompromiss zwischen den Belangen der Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitiger Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung darstellt.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	- Eine Überbauung des Gebiet war in dem Konzept von 2020 vollständig ausgeschlossen worden. - Die geplante „Private Grünfläche“ in der Mitte des Plangebiets ist deutlich kleiner als das ursprünglich als nicht zu versiegelnde geplante Grundstück. Auch kann die Versiegelung durch den Neubau mit einer Grundfläche von 15x19,49 m oberirdisch und ca.20x20m unterirdisch keinesfalls mit einer vorherigen Versiegelung durch einzelne Gewächshäuser wie in der Synopse geantwortet verglichen werden (Synopse S. 83) Traurigerweise scheint es die „Grüne Lunge“ wie ursprünglich beschlossen nur auf dem Papier zu geben, die Stadt und der Gemeinderat machen sich durch Ausnahmeregelungen unglaublich unwürdig. 5. Verstoß gegen das Konzept einer maßvollen behutsamen Nachverdichtung und der Gestaltungssatzung Innenstadt Wiederholend halte ich fest, dass die Stadt Schwetzingen sich das Ziel einer behutsamen harmonischen Nachverdichtung gesetzt hat. Im Bebauungsplan von 2019 für das Quartier XXXIII wird in 2. Reihe eine dem Blockrand untergeordnete Bauweise gefordert. Zudem gilt für das Quartier XXXIII die Gestaltungssatzung Innenstadt, um das historische Stadtbild Schwetzingens zu wahren. Auch sollte sich aus stadtplanerischer Sicht ein geplantes Gebäude immer in das Ensemble einfügen. Bei dem geplanten Neubau an der Lindenstraße wurde all dies auch in dem neuen VEP nicht berücksichtigt:	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen gilt nicht für die 2. Reihe Bebauung. Nach § 8 der Gestaltungssatzung gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung nicht, soweit in örtlichen Bauvorschriften von Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen werden. Die Zielsetzung, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, kann nur durch ausreichend große Gebäude erreicht werden.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<u>Gebäudehöhe:</u> Die Ausführungen der Synopse zur Gebäudehöhe sind nicht nachvollziehbar. Die Aussage, dass sich der geplante Neubau in der Lindenstraße 8 2. Reihe komplett in die Bestandsgebäudehöhen einordnet, stimmt nicht. Die Höhe des Bestandsgebäudes in der Lindenstraße 8 1. Reihe fehlt in der Auflistung der Vergleichshöhen. Es ist beschönigend, hier die niedrigere Höhe des Hauses Lindenstraße 8 (7, 1 m Firsthöhe!) nicht zu nennen. Auch die Höhe des angrenzenden Bestandsgebäudes in 2. Reihe auf Flurstück 155 wird nicht genannt. Dieses ist auch deutlich niedriger als der geplante Neubau (dieser überragt das Bestandsgebäude um fast ein vollständiges Geschoss!), was im zeichnerischen Teil des VEP SO? ansatzweise erkennbar ist. Die genannten Vergleichsmaße der umliegenden Gebäude sind somit unvollständig. Der Neubau in 2. Reihe ordnet sich somit keinesfalls wie im Bebauungsplan von 2019 und städtebaulichen Konzept gefordert der 1. Reihe Bebauung unter! Unser Einwand bzgl. der Höhe ist somit nicht ordnungsgemäß abgewogen worden. <u>Gestaltungssatzung:</u> Die geplanten Neubauten liegen im Teilbereich D der Gestaltungssatzung Innenstadt der Stadt Schwetzingen. Beide Neubauten verstoßen durch die Flachdächer gegen diese Satzung. Das geplante Gebäude in der Lindenstraße	Auch wenn das geplante Wohnhaus in zweiter Reihe zur Lindenstraße nicht genau der Scheune auf Flst.-Nr. 155 entspricht und in seinen Abmessungen von der Bebauung in erster Reihe der Lindenstraße abweicht, so entspricht die Planung dennoch den Planungszielen der Stadt Schwetzingen. In die Abwägung fließt insbesondere ein, dass aufgrund der Grundstückszuschnitte in zweiter Reihe der Lindenstraße 8 größere Gebäudegrundflächen möglich sind, als in erster Reihe und erst dort zeitgemäße Wohngrundrisse ermöglicht werden können. Insbesondere ist zu beachten, dass das Baufenster auf dem Flst. 155 mit 15,80 m Tiefe und 21,00 m Breite eine deutlich größere Grundfläche für einen Neubau ermöglicht, der in der geschlossenen Bauweise sogar beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen anbauen darf, als die bestehende Scheune. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich somit nicht am Bestand, sondern an vergleichbaren Entwicklungsoptionen in der Nachbarschaft. Die festgesetzte überbaubare Fläche und der einseitige Grenz-anbau entspricht somit den Planungszielen der Stadt für die Nachbarschaft, nicht nur für das Vorhabengrundstück. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt lediglich 10 m und wird abwägend mit dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund- und Boden für die zentrale Innenstadtlage für angemessen erachtet. Die Einschätzung wird nicht geteilt: Die Gestaltungssatzung der Stadt Schwetzingen gilt nicht für die 2. Reihe Bebauung. Nach § 8 der Gestaltungssatzung gelten die Regelungen der Gestaltungssatzung nicht, soweit in örtlichen Bauvorschriften von Bebauungs-

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	8A ist durch die Lücke zwischen Haus 8 und 10 sehr gut einsehbar. Auch für den Neubau in der Leopoldstraße gilt die o.g. Satzung. Die Begründung in VEP und Synopse, dass diese Ausnahme z.B. hinsichtlich der Leopoldstraße zulässig ist, um „zeitgemäßes Wohnen zuzulassen“ reicht hier nicht aus. Wie genau ist zeitgemäßes Wohnen definiert? Wiederholend wurde die Gestaltungssatzung entwickelt, um ein harmonisches innerstädtisches Gesamtbild zu schaffen und die historische Struktur zu wahren - v.a. der Neubau in 2. Reihe der Lindenstraße fügt sich hier nicht ein. <u>Stadtplanerisches Konzept</u> In der Synopse wird wiederholt erwähnt, dass im Umfeld der geplanten Neubauten ähnliche Gebäudetypologien zu finden sind. Konkretisiert wird dies nicht. Dies ist keine sachgemäße Antwort. Ich bitte um Erläuterung, wo insbesondere im südlichen Quartier XXXIII Häuser mit Flachdächern oder mit einer so hohen Grundfläche stehen. Auf meinen Einwand, dass eine völlig übergeordnete und übermächtige Innenbereich Bebauung vorliegt (der Neubau Lindenstraße 8A würde das einzige Gebäude v.a. in 2. Reihe im südlichen Quartier XXXIII mit einer so massiven Grundfläche (19,35 x 15 m oberirdisch sein), wird nicht eingegangen. Dies ist abwägungsfehlerhaft. Ich bitte insgesamt um eine Erläuterung des im VEP und in der Synopse wiederholt genannten stadtplanerischen Konzepts, das hinter den Neubauten stehe und vom Architekten entwickelt worden sei. Eine genaue Beschreibung dieses Konzepts kann ich nicht finden, auch	plänen abweichende Festsetzungen über die Gestaltung baulicher Anlagen getroffen werden. Die Zielsetzung, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, kann nur durch ausreichend große Gebäude erreicht werden. Die Einschätzung wird nicht geteilt: Der Entwurf des Architekten setzt sich auf den Grundsatzentwurf der Stadt Schwetzingen vom 05.05.2022. Zur Klarstellung ist ein Auszug aus diesem Grundsatzentwurf eingefügt. Deutlich wird hier die Möglichkeit zur Gestaltung von Flachdächern. Die Planung orientiert sich grundsätzlich an den Möglichkeiten des Grundsatzentwurfs. Auszug aus Grundsatzentwurf v. 05.05.2022:

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	erkenne ich nicht, dass sich das Gebäude in die Umgebung einfügt. Unter den Punkten städtebauliches Konzept /Vorhabenbeschreibung S. 26/27 im VEP werden die Neubauten v.a. das Gebäude in der Leopoldstraße beschrieben, nicht das Stadtplanerische Konzept. In der Synopse findet sich hier auch keine Antwort. 6. Rücksichtnahmegebot Ich verweise hier auf meine bisherigen Ausführungen vom 18.4.2024. Entgegen der in der Synopse betonten Rücksichtnahme der Anliegen der umliegenden Anwohner, liegt weiterhin eine Kumulation von für mich störender Einflüsse (Schattenwurf des Neubaus, mehrere Lärmquellen wie Müllcontainer, Fahrradständer, Lüftungsschacht der Tiefgarage, Wärmepumpe, ...) an meiner Grundstücksseite in der neuen Planung vor. Zusätzlich findet sich nun im ersten OG ein 4,7m langer und 1,5m tiefer Erker mit einem Panoramafenster an der Fassade, der deutlich näher an die Grundstücksgrenze	 Die Einschätzung wird nicht geteilt: Es handelt sich um eine zentrale Innenstadtlage. Die gesetzlich geforderten Abstände werden jeweils eingehalten. Ausreichende Belichtung und Besonnung wird gewährleistet. Einblickmöglichkeiten in benachbarte Grundstücksflächen sind nicht auszuschließen. Dies ist als sozialadäquat zu akzeptieren. Jeder Grundstückseigentümer kann für Sichtschutz auf seinem Grundstück sorgen.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	heranreichen darf. Auch sind im Bereich der Hausfront noch 2 Balkone im ersten OG dazu gekommen. <u>Blickbeziehungen:</u> Ich kann hier die Stellungnahme auf S. 91 nicht komplett nachvollziehen. Es wird erläutert, jeder sei zwar selbst für Blickschutz verantwortlich, dass „die Blickbeziehungen zwischen Neubau und flankierenden Gebäuden aus der Nachbarschaft dennoch bei der Umsetzung des Neubaus durch den Architekten und seinen Auftraggeber überdacht wurden“ (Synopsis S.91). Dies suggeriert ein Entgegenkommen des Architekten und des Auftraggebers. Ich bitte um Erläuterung, inwieweit hier die Blickbeziehungen überdacht wurden. Welche verbessernden Änderungen hinsichtlich der Sichtachsen wurden sowohl für die Anwohner des Hauses Lindenstraße 10 und auch 6 diesbezüglich in dem neuen Entwurf des Neubaus vorgenommen. Die Ausrichtung der Fenster, Balkone und Terrassen hat sich nicht verändert, es sind hier eher neue Balkone und ein Erker hinzugekommen. Ich bitte um die Rücknahme des Erkers.	Der Anregung wird nicht entsprochen: Der Entwurf des Architekten setzt sich auf den Grundsatzentwurf der Stadt Schwetzingen vom 05.05.2022. Zur Klarstellung ist ein Auszug aus diesem Grundsatzentwurf eingefügt. Deutlich wird hier die Möglichkeit zur Gestaltung von Balkonen. Die Planung orientiert sich grundsätzlich an den Möglichkeiten des Grundsatzentwurfs. Auszug aus Grundsatzentwurf v. 05.05.2022:  Zur Klarstellung ist ein Auszug aus diesem Grundsatzentwurf eingefügt. Deutlich wird hier die Möglichkeit zur Gestaltung. Daraus resultiert der notwendige Grenzabstand zum Grundstück Lindenstraße 10, Flurstück 157/1, nach der Abstandsflächenregelung des baden-württembergischen Baurechts.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<u>Schutz der grenznahen Bepflanzung</u> Es ist sehr erfreulich, dass die Einfahrt der Tiefgarage zum Erhalt der alten Zeder umgeplant wurde. Die Antwort der Synopse korrigierend möchte ich anmerken, dass in meinen Einwänden vom 18.4.2024 nicht nur die Zeder in der Kategorie „Grenznahe Bepflanzung“ gemeint ist. Vielmehr geht es um die gesamte flankierende Bepflanzung, die durch den Aushub entlang der Grundstücksgrenze weiterhin erheblich gefährdet ist. Der Erhalt der Bepflanzung muss gesichert sein. Zitat Synopse: „Der „Aufmerksamkeit des Architekten wird es nicht entgehen, in ausreichendem Maße mit der flankierenden Bepflanzung umzugehen.“ Insbesondere die Sicherung der Zeder muss nach der im Baumgutachten vermerkten gesetzlich vorgeschriebenen DIN-Vorschrift (DIN 18920 Schutz von Bäumen,	Auszug aus Grundsatzentwurf v. 05.05.2022:  Die Einschätzung wird teilweise geteilt: Die Zeder wird gemäß des Baumgutachtens erhalten und geschützt. Das Wurzelwerk wird bei Bebauung nicht beschädigt. Im Grenzbereich befinden sich alle größeren Gehölze auf Nachbargrundstücken, im Geltungsbereich befinden sich im Grenzbereich keine Gehölze. Kenntnisnahme.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) erfolgen und durch einen Baumexperten durchgeführt und überwacht werden. Im Übrigen sollte jeglicher Baum-/Pflanzbestand entlang des Plangrundstücks im Bereich der voraussichtlichen Baustelle nach dem vorgeschriebenen Baumschutz geschützt werden. Entsprechend sind die Pflanzungen entlang der Plangrundstücksgrenze in ein Beweissicherungsverfahren aufzunehmen. <u>Lichtreduktion/Schattenbildung:</u> Die Erklärungen der Verschattungsstudie kann ich nicht komplett nachvollziehen. V.a. aber die Erklärung in der Synopse zum Schattenwurf des Neubaus auf das Flurstück 156/1 - Lindenstraße 10 - ist nicht nachvollziehbar. Insbesondere die Aussage, dass sich der Schattenwurf des geplanten Gebäudes in Teilen mit meinem eigenen Gebäude überlappe, entspricht nicht der Tatsache. Erläutern Sie zu welchem Tageszeitpunkt dies sein soll. Auch ist die Aussage der Synopse fehlerhaft, dass kein „wesentliches Mehr an Schattenwurf zu erwarten sei, da ja auch meine eigene Grenzmauer Schattenwurf auslöse.“ Diese Angaben sind nicht dem Sachverständigengutachten entnommen, sondern scheinen Interpretation des Planungsbüros Schöffler zu sein. Hierzu ist hervorzuheben, dass sich die in der Synopse genannte Mauer nicht auf gleicher Grundstückshöhe wie der geplante Neubau befindet somit nicht nachvollziehbar ist wie sie den gleichen Schattenwurf auslösen könnte. Auch ist der Schattenwurf	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Das Baugrundstück Flst.-Nr.156/2, Lindenstraße 8, liegt südlich des Grundstücks Flst.-Nr. 157/1, Lindenstraße 10. Der geplante Baukörper kommt nord-östlich der Lage des Gebäudes Lindenstraße 10 zum Stehen. Er hält einen Abstand von ca. 3,70m - ca. 4,25 m zur Nachbargrenze ein. Nur der Erker tritt auf einer Fläche von 1,5 m x 5 m vor die Gebäudeaußenwand und befindet sich im Abstandsflächenbereich. Aufgrund der Lage, Bautiefe und Bauhöhe des geplanten Baukörpers lässt sich eine Verschattung des Nachbargrundstücks nicht ganz vermeiden. Diese hält sich jedoch in engen Grenzen und betrifft vornehmlich den Gartenbereich und nur in wenigen Stunden in den Wintermonaten auch die Ost-Fassade des Gebäudes Lindenstraße 10. Wegen der Einzelheiten wird auf das Horizontogramm der Verschattungsstudie verwiesen. Hieraus ist auch ersichtlich, dass das eigene Gebäude ab 13:00 Uhr selbst zu Schattenwurf auf der Ostseite des Gebäudes führt, während der Schattenwurf des geplanten Gebäudes nur mehr den

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	eines 9,39m hohen Gebäudes nicht mit dem einer 1,8-2m hohen Mauer vergleichbar.	Gartenbereich betrifft. Ab 13:00 Uhr kommt es kurzzeitig zu einem Überlappen der jeweils ausgelösten Schattenbereiche. Die durchgeführte Analyse der Verschattungssituation belegt einen nur geringen Eingriff durch Schattenwurf in Folge des Bauvorhabens. Selbst in den Wintermonaten liegen nach DIN 17037 mittlere Besonnungsdauern vor, die als ausreichend zu bewerten sind. In den Sommermonaten verbessert sich die Besonnungssituation, sodass keine unzumutbaren Verschattungsverhältnisse (über das Jahr hinweg betrachtet) entstehen. Die bereits vorhandene eigene Abgrenzungsmauer des Grundstücks Flst.-Nr.157/1 zum Baugrundstück ist 1,80 – 2,00 m hoch und löst ebenfalls Schattenwurf aus. Das „Mehr“ an Schattenwurf in Folge des geplanten Baukörpers ist unter Berücksichtigung des Standortes des geplanten Gebäudes zumutbar. Die Planung berücksichtigt insoweit bereits einen Grenzabstand des geplanten Baukörpers von mindestens 3,70 m. Damit wird in ausreichendem Maß auf nachbarliche Belange Rücksicht genommen. Ein weiteres Zurücktreten von der Grundstücksgrenze lässt dringend benötigten Wohnraum entfallen. Der Planungszielsetzung wird der Vorrang vor dem nachbarlichen Belang, frei von Schattenwurf zu bleiben, der Vorrang eingeräumt. Der Vorhabenträger/Bauherr hat das Büro Ökoplana zu einer Verschattungsstudie in Ausrichtung der vorhandenen Bebauung der Hausnummer 10, Flurstück 157/1, beauftragt. In Punkt 6 dieser Verschattungsstudie wird die Sachlage zusammengefasst und abschließend bewertet. Dieser

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	<u>Schutz der Grenzmauer</u> Erfreulich ist, dass auf S. 49 der Synopse festgehalten ist, dass die Grenzmauer – die im Übrigen Bestandsschutz genießt - nicht Teil des Bauvorhabens ist. Auch ist erfreulich, dass darauf geachtet werden wird, dass fremdes Eigentum nicht beschädigt wird, was dementsprechend auch für die Mauer gilt. Unbedingt sollte hier eine Beweissicherung vor Baubeginn, wie in der Synopse auch empfohlen, erfolgen. Diese Beweissicherung sollte insgesamt jegliche Einrichtungen auf meinem Grundstück einschließen. Zusammenfassung Zusammenfassend habe ich insbesondere hinsichtlich des in 2. Reihe geplanten Mehrfamilienhauses hinter der Lindenstraße 8 massive Bedenken. Völlig konträr zu dem Konzept der „Grünen Lunge“ soll eine Nachverdichtung auf dem ehemaligen Gärtneigelände erfolgen, dann auch noch unter maximalster Ausnutzung des möglichen Baufensters. Das geplante Gebäude sticht als massiver Fremdkörper aus der Umgebung heraus, fügt sich keinesfalls in das bestehende Ensemble ein. Ein Konzept der behutsamen maßvollen Nachverdichtung ist nicht zu erkennen.	Bewertung folgend wird die geplante Bebauung als zumutbar und zur Erreichung der Zielsetzung der Bauleitplanung als erforderlich angesehen. Kenntnisnahme: Eine Bestandsaufnahme wird vor Baubeginn durchgeführt und kann im Streitfall Klarheit über den Verursacher schaffen. Es wurde eine Vereinbarung zum Erhalt der Mauer getroffen. Die Einschätzung wird nicht geteilt: Mit dem Teilrahmenplan Grüne Lungen hat sich die Stadt Schwetzingen selbst eine Orientierungshilfe gegeben, die keine rechtliche Bindung gegenüber Dritten nach Außen entfaltet. Nicht der Nachbarschaft, sondern nur dem Gemeinderat obliegt die Ausformung der Zielsetzung des Teilrahmenplans „Grüne Lunge“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dem Konzept der „Grünen Lunge“. Denn wenn auch gegenüber Dritten es keine rechtliche Bindung gibt, wird erstmals in diesem Bereich eine private Grünfläche festgesetzt und gesichert. Auch wenn das geplante Wohnhaus in 2. Reihe zur Lindenstraße nicht genau der Scheune auf Flst.-Nr. 155 entspricht und in seinen Abmessungen von der Bebauung

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Ich bitte, massive Wirkung und Auswirkung des geplanten Gebäudes Lindenstraße 8A auf die Nachbarschaft und das Stadtbild nochmals zu überdenken. Sollte es trotz massiver Bedenken und Verstöße zu dem Projekt kommen, ist eine Verkleinerung des Baukörpers/der Grundfläche durch Reduktion der Außenmaße und eine Verringerung der Höhe wünschenswert und würde eine harmonischere und rücksichtsvollere Einbettung in das umliegende Ensemble ermöglichen. Ich bitte bereits jetzt schon darum, dass - falls der Bebauungsplan trotz der hier genannten Mängel in Kraft treten sollte - um eine Beteiligung in den Baugenehmigungsverfahren und um rechtzeitige Beweissicherung. Ausführungen zu stadtklimatischen Belangen in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan	in erster Reihe der Lindenstraße abweicht, so entspricht die Planung dennoch den Planungszielen der Stadt Schwetzingen. In die Abwägung fließt insbesondere ein, dass aufgrund der Grundstückszuschnitte in zweiter Reihe der Lindenstraße 8 größere Gebäudegrundflächen möglich sind, als in erster Reihe und erst dort zeitgemäße Wohngrundrisse ermöglicht werden können. Insbesondere ist zu beachten, dass das Baufenster auf dem Flst. 155 mit 15,80 m Tiefe und 21,00 m Breite eine deutlich größere Grundfläche für einen Neubau ermöglicht, der in der geschlossenen Bauweise sogar beidseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen anbauen darf, als die bestehende Scheune. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan orientiert sich somit nicht am Bestand, sondern an vergleichbaren Entwicklungsoptionen in der Nachbarschaft. Die festgesetzte überbaubare Fläche und der einseitige Grenzanbau entspricht somit den Planungszielen der Stadt für die Nachbarschaft, nicht nur für das Vorhabengrundstück. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt lediglich 10 m und wird abwägend mit dem gebotenen sparsamen Umgang mit Grund- und Boden für die zentrale Innenstadtlage für angemessen erachtet. Kenntnisnahme:

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Nr. 104 „Quartier XXXIII, Lindenstraße – Leopoldstraße“ in Schwetzingen und dem „Grüne Lungen Schwetzingen“-Konzept Die Planungen mit dem Bebauungsplan Nr. 104 „Quartier XXXIII, Lindenstraße – Leopoldstraße“ in Schwetzingen werden von direkten Nachbarn kritisch hinterfragt; für die stadtklimatischen Belange und im Hinblick auf mögliche Auswirkungen des anthropogen bedingten Klimawandels wurde diesbezüglich eine klimatisch-fachliche Einschätzung angefragt. Für das Stadtgebiet von Schwetzingen wurde im Auftrag der Stadtverwaltung Schwetzingen durch das Büro Schöffler Stadtplaner Architekten der Teilrahmenplan „Grüne Lungen“ im Jahr 2018 entwickelt. Mit dem Konzept der „Grünen Lungen Schwetzingen“ im Innenstadtbereich sollen einerseits die bestehenden Vegetationsflächen und deren stadtklimatisch positive Effekte erhalten werden und andererseits der Versiegelungsanteil auf nicht mit Gebäuden versehenen Flächen verringert und mit einer Vielzahl von geplanten Vegetationsflächen die nachbarschaftliche Abkühlung gefördert werden. Obwohl die Vegetationsflächen nicht flächig zusammengeführt werden können und nicht überall eine direkte Vernetzung der Vegetationsflächen (ohne Gebäudeentfernung) möglich ist, wird insgesamt eine Minderung der Wärmebelastung angestrebt. Mit dem Konzept der „Grünen Lungen Schwetzingen“ wird im zentralen Stadtbereich das Ziel des Durchdringens einer Vielzahl von Baublöcken mit Vegetationsbestand verfolgt und zugleich der Abbau von	Mit dem Teilrahmenplan „Grüne Lunge“ hat sich die Stadt Schwetzingen selbst eine Orientierungshilfe gegeben, die keine rechtliche Bindung gegenüber Dritten nach Außen entfaltet. Nicht der Nachbarschaft, sondern nur dem Gemeinderat obliegt die Ausformung der Zielsetzung des Teilrahmenplans „Grüne Lunge“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dem Konzept der „Grünen Lunge“. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sichert die planerisch vorgegebene Durchgrünung dauerhaft ab. Insoweit wird der Zielsetzung des Teilrahmenplanes bei gleichzeitiger Sicherstellung von Wohnraum Rechnung getragen. Die Planungsinhalte und der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigen das zu verwirklichende planerische Konzept, das sich nach Auffassung der Verwaltung als guter Kompromiss zwischen den Belangen der Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitiger Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung darstellt.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	thermischen Belastungsbereichen, wie über und an flächenhaft versiegelten Stellplatzflächen, angestrebt. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104 „Quartier XXXI 11, Lindenstraße – Leopoldstraße“ in Schwetzingen sind östlich des Schlossparks in der Leopoldstraße 10-12 sowie in zweiter Reihe in der Lindenstraße 8 zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgaragen vorgesehen. Für das Planverfahren wurde u.a. die fachliche Ausarbeitung „Stellungnahme: Beurteilung der lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung am Schlossgarten Leopoldstraße 8-10 und Lindenstraße 8“ (Ingenieurbüro Rau, Heilbronn, 2023) vorgelegt. In dieser klimatischfachlichen Ausarbeitung zur geplanten Wohnbebauung Leopoldstraße und Lindenstraße wird hergeleitet und eingeschätzt, dass das Plangebiet nicht als Teil einer Luftleitbahn und nicht als Teil einer vernetzten Grünfläche mit Klimawirkungen für den Innenstadtbereich aufzufassen sei. Danach wird die kleinklimatische Wirkung der innerstädtischen Vegetationsfläche nur als grundstücksbezogen eingestuft. Die Inhalte des Teilrahmenplans „Grüne Lungen“ werden in der Argumentation nicht erwähnt und nicht berücksichtigt. Aus klimatisch-fachlicher Sicht bietet sich eine differenzierte Betrachtung des Planvorhabens an. Der geplanten Umgestaltung der baulichen Nutzung an der Leopoldstraße kann keine relevante Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse zugeschrieben werden, da mit der bestehenden schmalen Öffnung zwischen zwei Gebäuden,	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Bei stadtklimatischen und/oder lokalklimatischen Untersuchungen wird zum einen geprüft, ob das interessierende Gebiet Teil einer Lüftungsbahn/Lüftungsschneise ist, die ggf. durch eine geplante Bebauung geblockt wird. Zum anderen werden die lokalklimatischen Verhältnisse geprüft, insbesondere, wenn das Gebiet, wie hier der Fall, nicht in den Genuss einer Ausgleichsströmung kommt. Das Plangebiet ist Teil des Konzeptes „Grüne Lunge“ (Quartier XXXIII), das durch das Büro Schöffler Stadtplaner im Jahr 2018 entwickelt wurde. Das Quartier XXXIII ist zweigeteilt, für das nordöstliche Gebiet wurde damals eine mögliche maßvolle Nachverdichtung attestiert, für das hier zu betrachtende Gebiet nicht explizit. Die Neubebauung sieht zwei Mehrfamilienwohnhäuser an der Leopoldstraße 10-12 vor. Dort werden zwei bestehende Gebäude ersetzt. Die zusätzliche Versiegelung ist dadurch recht gering. Im Bereich der Lindenstraße 8 ist in zweiter Reihe das zweite Mehrfamilienwohnhaus geplant. Dieses stellt eine zusätzliche Versiegelung dar. Allerdings ist hierbei zu berücksichtigen, dass in dem Areal bisher vier Schuppen

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	die mit der Planung geschlossen wird, keine intensive bodennahe Belüftung verbunden ist. Mit der geplanten Bebauung im westlichen Bereich der Planfläche wird die bisherige Vegetationsfläche deutlich verkleinert, der bodennahe Luftmassenaustausch und die mögliche Besonnung im Winterhalbjahr verringert. Das betrifft auch Einschränkungen der Belüftungs- und Abkühlungsfunktionen für westlich und nördlich bestehende Wohngebäude, die nicht im Einklang mit dem Konzept „Grüne Lungen Schwetzingen“ stehen. Für das Planungsverfahren ist allerdings festzuhalten, dass keine festen Kennwerte bezüglich kleinklimaschützender Parameter bestehen, deren Einhaltung erforderlich ist. Damit sind kleinklimatische Belange ein kleiner Bestandteil der Abwägungsinhalte der Umweltbelange für den vorliegenden Bebauungsplan. Die mit der Planung versagte Unterstützung des Konzeptes „Grüne Lungen Schwetzingen“ ist aus stadtklimatischer Sicht zu bedauern. Bearbeitung: Dipl.-Geogr. ■■■	bzw. Gewächshäuser standen, die abgerissen wurden und insgesamt eine größere Grundfläche hatten als das geplante Gebäude. Durch die vorgesehene Begrünung ist nicht mit erheblichen Erwärmungseffekten zu rechnen. Eine geringfügige eventuelle Erwärmung wird abwägend mit Rücksicht auf die Planungsziele akzeptiert. In der Stellungnahme des Ing.-Büros Lohmeyer wird eine etwas andere Einschätzung vertreten. Herr Nagel verweist auf das Konzept der „Grünen Lunge“. Jede innerstädtische Vegetationsfläche ist lokalklimatisch bedeutsam und a priori erhaltenswert. Unabhängig davon muss trotzdem in jedem Einzelfall abgewogen werden, ob ggf. eine maßvolle Nachverdichtung möglich und sinnvoll ist. Die lokal-klimatische Auswirkung der geplanten Bebauung hält sich in Grenzen und ist vertretbar, da gleichzeitig darauf geachtet wird, dass die Grünflächen im Block zwischen den Gebäuden vorhanden sind. Ergänzend ist zu beachten, dass in 80 m Luftlinie fußläufig westlich der Schlosspark beginnt, der insbesondere an heißen Tagen als Ort mit thermischer Entlastung fungiert.
Ö 7 Mail vom 10.01.2025	Hiermit halten wir unsere Einwände vom 19.4.2024 aufrecht und ergänzen diese: Wir sind weiterhin bestürzt, dass ein größerer Teil der „Grünen Lunge“ unseres Quartiers durch das geplante Bauvorhaben in der Lindenstraße 2. Reihe versiegelt werden soll und dass trotz der vielen Einwände hier keine relevante Veränderung der Planung erfolgte. Ein konstruktiver Dialog mit den Anwohnern des Quartiers wäre wünschenswert gewesen.	Kenntnisnahme.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Hiermit halten wir unseren Einwand aufrecht, dass ein großer Teil der Grünen Lunge des südlichen Quartier XXXIII zerstört wird. Auf dem ehemaligen Gelände der Gärtnerei sollte nach dem ursprünglichen Konzept von 2020, das vom Gemeinderat, dem Oberbürgermeister und der Verwaltung beschlossen wurde, keinerlei Nachverdichtung erfolgen. Schwetzingen lobt sich damit, eine klimafreundliche Stadt zu sein. Auf dem Papier existieren hier viele Maßnahmenvorschläge. Leider vermissen wir in diesem Fall den konkrete Umsetzung-/Durchsetzungswillen und das Einstehen für selbstgesteckte Ziele. Durch die großflächige Versiegelung wird es zu einer weiteren Hitzeinsel in der Innenstadt kommen. Wie genau begründen Sie den Verstoß gegen das Stadteigene Konzept zur Reduktion der innerstädtischen Erwärmung und zum Erhalt der letzten innerstädtischen Grünflächen und die massive Versiegelung des vorderen Grundstücksanteils der Lindenstraße 8A? Dies wurde in der Antwort der Synopse zu unserem Einwand nicht konkretisiert.	Die Einschätzung wird nicht geteilt: Mit dem Teilrahmenplan „Grüne Lunge“ hat sich die Stadt Schwetzingen selbst eine Orientierungshilfe gegeben, die keine rechtliche Bindung gegenüber Dritten nach Außen entfaltet. Nicht der Nachbarschaft, sondern nur dem Gemeinderat obliegt die Ausformung der Zielsetzung des Teilrahmenplans „Grüne Lunge“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dem Konzept der „Grünen Lunge“. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sichert die planerisch vorgegebene Durchgrünung dauerhaft ab. Insoweit wird der Zielsetzung des Teilrahmenplanes bei gleichzeitiger Sicherstellung von Wohnraum Rechnung getragen. Die Planungsinhalte und der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigen das zu verwirklichende planerische Konzept, das sich nach Auffassung der Verwaltung als guter Kompromiss zwischen den Belangen der

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Durch die großflächige Versiegelung wird es zu einer weiteren Hitzeinsel in der Innenstadt kommen. Dem muss entgegengewirkt werden. Bitte erläutern Sie die Maßnahmen, wie genau insbesondere die Begrünung der verbleibenden Grünfläche im Inneren des Quartiers erfolgen soll. Ein genaues Konzept hierzu muss öffentlich zugänglich sein. Natur wird hier für Wohnraum geopfert. Immer wieder wird damit argumentiert, dass dringend Nachverdichtung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum erforderlich ist. Mit dieser Argumentation wird die Ausnahmeregelung (d.h. dass ein Neubau in der Grünen Lunge zulässig ist) gerechtfertigt. Hier müssen dann jedoch auch Auflagen für	Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitiger Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung darstellt. Die Einschätzung wird nicht geteilt: Dieser Einwand ist sachlich und fachlich so nicht haltbar. Es handelt sich, ausgehend von dem bisherigen Zustand, um eine geringfügige und nicht um eine großflächige Mehrversiegelung, da die Schuppen bzw. Gärtnereigebäude in diesem Plangebiet zurückgebaut wurden. Im Gesamtkontext mit den durchgrüneten Gärten im Rückraum der Augustastraße (Flurstücke 157x) sowie im Rückraum der Luisenstraße (Flurstücke 144-148, 153, 155) ist nach fachgutachterlicher Sicht nur eine geringe Auswirkung durch die geplante Bebauung zu erwarten. Bezogen auf die gesamte Frei-/Grünfläche zwischen Leopoldstraße, Luisenstraße, Lindenstraße und Augustastraße macht die zusätzliche Versiegelung durch das zurückversetzte Gebäude Lindenstraße 8 weniger als 8% aus. Dabei ist die ursprüngliche versiegelte Fläche durch Schuppen/Gewächshäuser nicht gegengerechnet. Diese zusätzliche Versiegelung durch den geplanten Neubau kann durch Gebäudegrün zumindest teilweise kompensiert werden. Im Übrigen wird dem Belang der Schaffung von Wohnraum der Vorrang eingeräumt. Kenntnisnahme: Thema Bepflanzung: Eine Bepflanzung mit ausreichend Bäumen wird realisiert werden, zusätzlich sind Sträucher zu pflanzen und Trockenmauern anzulegen, sodass eine angemessene Begrünung stattfindet.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	den Vorhabenträger gemacht werden, die eine umweltverträgliche und Artenvielfalt fördernde Grünfläche gewährleisten (Zitat Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) S. 31: „...durch die Anpflanzbindung von Bäumen u. Sträuchern werden eine klimatisch wirksame Begrünung der Freiflächen sichergestellt u. entsprechend den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Untersuchungen Ersatzhabitate für Geschützte Tierarten geschaffen. Eine besondere Bedeutung kommt den Baumpflanzungen in den geplanten Straßenräumen zu“). Hier wird betont, dass hier Klima- und Artenschutz berücksichtigt werden, dies kann aber anhand der zugänglichen Unterlagen nicht nachvollzogen werden. Wo ist die Anpflanzbindung zu finden und wo z.B. in den Planunterlagen die Ersatzhabitate eingezeichnet oder beschrieben? Dies ist zu bemängeln, die Gestaltung der Grünfläche und die artenschutzrechtlichen Maßnahmen müssen öffentlich einsehbar und nachvollziehbar sein.	Die Zahl der Bäume auf dem Freigelände zwischen den Gebäuden liegend wurde in den Vorhabenplänen zwischenzeitlich auf 4 erhöht. Insgesamt kann eine Bepflanzung mit 5 Bäumen realisiert werden, zusätzlich sind Sträucher zu pflanzen und Trockenmauern anzulegen, so dass eine angemessene Begrünung stattfindet. Die grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigen Erfordernisse zur Schaffung geeigneten Lebensraums für die Mauereidechsen. Dies ist im aktualisierten Grünflächenplan dargestellt. Thema Artenschutz: Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet und den Unterlagen zur Beteiligung beigelegt. Weiterhin wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahme beantragt und am 16.04.2025 positiv beschieden. Ausführungen zu Ersatzmaßnahmen auf dem Gelände sind in der saP vom 30.09.2024 mit Ergänzung vom 06.03.2025 erfolgt. CEF-Maßnahmen außerhalb des Vorhabensbereichs sind nicht notwendig. Regelungen zum Monitoring (Umfang, zeitlicher Rhythmus ...) sind in der ergänzten saP beschrieben. Sämtliche Maßnahmen werden durch den Durchführungsvertrag gesichert. Überprüft wird die Umsetzung durch ein Monitoring.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Wir können auch nicht nachvollziehen, wo die o.g. Baumpflanzungen in den geplanten Straßenräumen entstehen sollen und bitte um Erläuterung. Wir freuen uns, dass unsere Einschätzung, dass die artenschutzrechtliche Überprüfung erneuert werden muss, geteilt wurde. Die Natur muss geschützt und respektiert werden. Bitte erläutern Sie jedoch genauer, wie hier die konkrete Umsetzung erfolgen soll. Die vom Gutachter geforderten Maßnahmen wurden größtenteils in den VEP übernommen, das vom Gutachter geforderte zu erarbeitende artenschutzrechtliche Konzept und die Absicherung der Maßnahmen durch eine ökologische Bauleitplanung fehlen jedoch noch im aktuellen VEP und in der Synopse. Dies muss ergänzt werden. Die letzten Grünflächen innerhalb der Stadt müssten geschützt werden, wir brauchen auch Lebensräume für geschützte Tier- und Pflanzenarten, die aktuell noch in Vielzahl im Quartier XXXIII zu finden sind. Dies muss gewahrt werden! Wir brauchen auch große und begrünte	Kenntnisnahme: Da es sich um einen redaktionellen Fehler handelt, wird dieser Satz aus der Begründung entfernt. Die Einschätzung wird nicht geteilt: Es wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet und den Unterlagen zur Beteiligung beigelegt. Weiterhin wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahme beantragt und am 16.04.2025 positiv beschieden. Ausführungen zu Ersatzmaßnahmen auf dem Gelände sind in der saP vom 30.09.2024 mit Ergänzung vom 06.03.2025 erfolgt. CEF-Maßnahmen außerhalb des Vorhabenbereichs sind nicht notwendig. Regelungen zum Monitoring (Umfang, zeitlicher Rhythmus ...) sind in der ergänzten saP beschrieben. Sämtliche Maßnahmen werden durch den Durchführungsvertrag gesichert. Überprüft wird die Umsetzung durch ein Monitoring. Die weiteren Maßnahmen, wie die geforderte ökologische Bauleitplanung, sind nicht Bestandteil der VE-Pläne oder des Bebauungsplanverfahrens. Sie werden jedoch über den Durchführungsvertrag gesichert. Mit dem Teilrahmenplan „Grüne Lunge“ hat sich die Stadt Schwetzingen selbst eine Orientierungshilfe gegeben, die keine rechtliche Bindung gegenüber Dritten nach Außen entfaltet. Nicht der Nachbarschaft, sondern nur dem Gemeinderat obliegt die Ausformung der Zielsetzung des

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Freiflächen, um Hitzeinseln zu verhindern, die Mensch und Natur schaden! Wir fordern Sie hiermit erneut auf, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu überdenken. Das Projekt in seiner jetzigen Form mit einer massiven Versiegelung des vorderen Grundstücksanteils in der Lindenstraße sollte abgelehnt werden oder, wenn dies nicht erfolgt, sollte hier zumindest ein Konzept der maßvolleren kleinflächigeren Versiegelung gefunden werden.	Teilrahmenplans „Grüne Lunge“. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht dem Konzept der „Grünen Lunge“. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sichert die planerisch vorgegebene Durchgrünung dauerhaft ab. Insoweit wird der Zielsetzung des Teilrahmenplanes bei gleichzeitiger Sicherstellung von Wohnraum Rechnung getragen. Die Planungsinhalte und der Vorhaben- und Erschließungsplan zeigen das zu verwirklichende planerische Konzept, das sich nach Auffassung der Verwaltung als guter Kompromiss zwischen den Belangen der Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitiger Gewährleistung einer ausreichenden Durchgrünung darstellt. Kenntnisnahme.
Ö 8 Mail vom 10.01.2025	Sehr geehrte Stadt Schwetzingen, bitte lassen sie mich in diesem Brief noch einmal eine Stellungnahme zu der geplanten Neubebauung des Geländes der ehemaligen Gärtnerei Wörn nehmen. Ich bin in der ■■■straße ■■ immer noch direkter Nachbar zu der Lindenstraße 8, der ehemaligen Gärtnerei Wörn. Ich schreibe diese Stellungnahme auch im Namen meiner Mutter, Frau ■■■, die mit dem Haus ■■■straße ■■ seit ihrer	Kenntnisnahme.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Geburt eng verbunden ist, und am ■■■ Jahre alt wird. Das Haus ■■■straße ■■ wurde von meinem Großvater, Herrn ■■■, der Vater von ■■■, im Jahre 1935 erbaut, und war lange Zeit neben der Gärtnerei Wörn das einzige Haus in diesem Abschnitt der Lindenstraße, mit der Zigarrenfabrik und der Brauerei auf der anderen Seite der Straße. Was soll ich hier schreiben? Ich kann immer noch nicht glauben, dass ein rationaler und den Interessen der Bürger verpflichteter Gemeinderat und Bürgermeister einer solchen Bebauung, zumindest nicht ohne strenge Auflagen, zustimmen könnte. Sie ist aus jeglicher Sicht ein Unding, vor allem aus ökologischer städtebaulicher Sicht, aus der Sicht eines Verkehrskonzeptes für Schwetzingen, und auch gerade aus architektonischer Sicht. Die Pläne der jetzigen Offenlegung sind fast immer noch dieselben wie vor der Offenlegung. Die neuen zugrundeliegenden erforderlichen Gutachten sind nicht mehr als ein neues Feigenblatt zur Rechtfertigung des Investors. Ich gehe hier nicht auf Einzelheiten ein. Um es gleich zu sagen, ich bezweifle immer noch, dass der vom Investor angetriebene Teil des Gemeinderates ein solches Projekt durchbringen kann. Ich sehe genügend Gründe dieses Projekt auf rechtlicher Grundlage immer noch zu verhindern. Es wäre immer noch besser die jetzt vorliegenden Pläne so nicht zu genehmigen, und neue Auflagen für die Bebauung mit allen Nachbarn des Grundstückes Lindenstraße 8 abzusprechen. Und zwar in aller Seriosität und auf Augenhöhe. Die Stadt sollte hier eine aktive Schlichterrolle einnehmen, anstatt wie auch bei anderen völlig fehlgeleiteten Projekten (mir fällt hier die	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	neue Bebauung des alten Messplatz ein...) mit der Dampfwalze anzurollen. Und dann so zu tun, als hätte man die Bürger einbezogen. Es wäre jetzt, 2025, einfach einmal Zeit, dass die Stadt von ihrer Transaktionspolitik Abstand nimmt. Und sich nicht von jedem Investor überreden lässt, irgendwelche Undinge in die Welt zu setzen, die nur wirklich dem jeweiligen Investor nutzen. Es wäre an der Zeit mit den Bürgern eine Zukunft für Schwetzingen zu besprechen, und damit auch endlich Planungssicherheit zu garantieren. In Schwetzingen enden einfach zu viel informelle, nicht rechtlich gesicherte Zusagen in der Schublade. Es bestehen bei mir, und wohl jetzt auch bei vielen anderen Mitbürgern, ernsthafte Zweifel an der Funktionsfähigkeit der politischen Führung der Verwaltung der Stadt Schwetzingen. Ich hoffe, diese Zweifel können ausgeräumt werden. Nur als Denkanstoß gedacht: Kann sich noch irgendwer vorstellen, dass Schwetzingen Weltkulturerbe werden könnte? Und warum nicht? Ein Spaziergang durch Schwetzingen genügt. Schwetzingen hätte einmal als eine der Gartenstädte Deutschlands einen wichtigen Rang einnehmen können. Ich würde dem Gemeinrat einmal nahelegen, die Stadtpolitik in Bamberg zu betrachten. Bamberg hat einen ähnlichen Sandboden wie Schwetzingen, und hat ebenfalls eine lange Tradition als Gartenstadt. Inklusive Spargelanbau. Die Ideen der Stadtverwaltung diese Traditionen auch innerhalb der Innenstadt zu behalten, und in die Zukunft zu führen, sind beispielhaft. Ich kenne diese	Kenntnisnahme: Diese Fragen können im Bebauungsplanverfahren nicht beantwortet werden. Sie bilden nicht Teil der Bauleitplanung. Kenntnisnahme.

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	Stadt ebenfalls genau seit Schultagen, und es ist eine Freude dort einen Stadtpaziergang zu begehen. Die Mauer Meine Mutter hat mich ausdrücklich gebeten unsere Mauer zum Grundstück Lindenstraße 8 anzusprechen. Diese wurde von meinem Großvater jetzt vor genau 90 Jahren dort gebaut. Wie das beiliegende Foto zeigt, ist mir diese Mauer seit meiner Kindheit vertraut. Ich möchte hier ausdrücklich feststellen, dass diese Mauer nicht zum Abriss zur Disposition steht!	Kenntnisnahme: Es wurde eine Vereinbarung zum Erhalt der Mauer getroffen. Zur Sachlage liegt hier eine Vereinbarung, zwischen der Stadt Schwetzingen, dem Vorhabenträger und dem Angrenzer der Lindenstraße X vor. Auskunft erteilt hier die Behörde bzw. der Vorhabenträger.

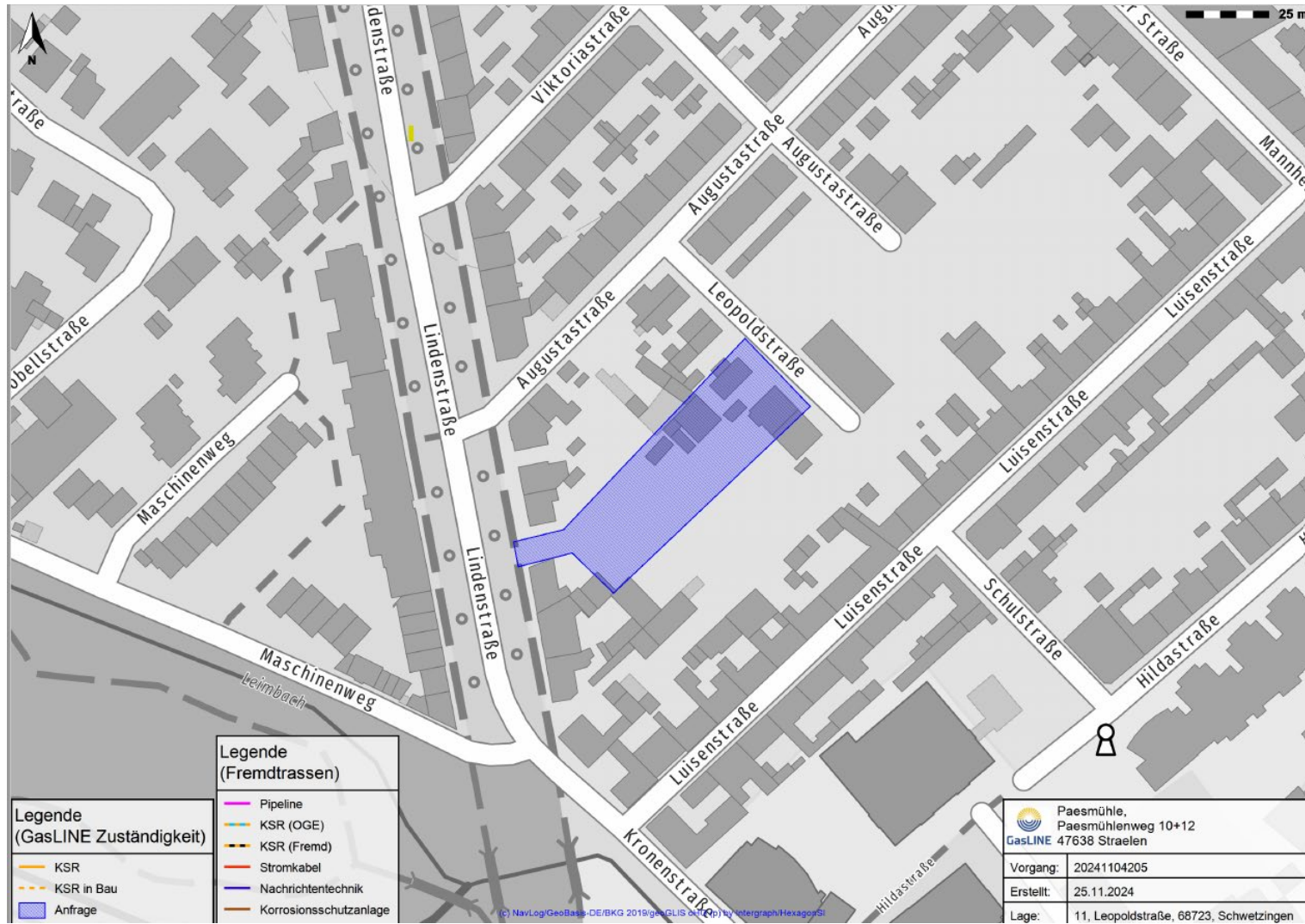
Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	 <i>Thomas, Markus Schwetzingen 1963</i> <i>1963, Schwetzingen, Deutschland</i> Dieser Vorschlag wurde uns mehrere Male vom Architekten des Investors gemacht. Die Mauer ist der ganzen Familie sehr wichtig, sie ist uns vertraut, und sie stellt auch sicher, sollte es wirklich zum Bau in zweiter Reihe in der Lindenstraße 8 kommen, dass niemand während des Baus des Hauses unser Grundstück betreten kann. Es besteht bei allen von uns berechtigter Zweifel dass während des Bauprozesses unsere Mauer nicht zum Einsturz gebracht wird. Dies könnte als Unfall deklariert werden. Der Investor hat in der Vergangenheit schon	

Öffentlichkeit	Anregungen	Abwägungsvorschläge
	gezeigt, dass er vermutlich zu allem fähig ist, etwa zufällig entstehende Brände, die störende Auflagen vernichten. Ich möchte daher die Stadt ausdrücklich bitten, die genügende Absicherung der Mauer vor Baubeginn als Auflage sicher zu stellen, und dies auch zu überwachen. Jeder Einsturz der Mauer wird in jedem Falle sofort zur Anzeige gebracht. Der sofortige Baustopp würde gefordert werden. Die Absicherung der Mauer sollte mit uns besprochen werden, inklusive eines Gutachtens, welches die Stabilität der Konstruktion garantiert.	

Karlsruhe, den 16.05.2025, **SCHÖFFLER**.stadtplaner.architekten

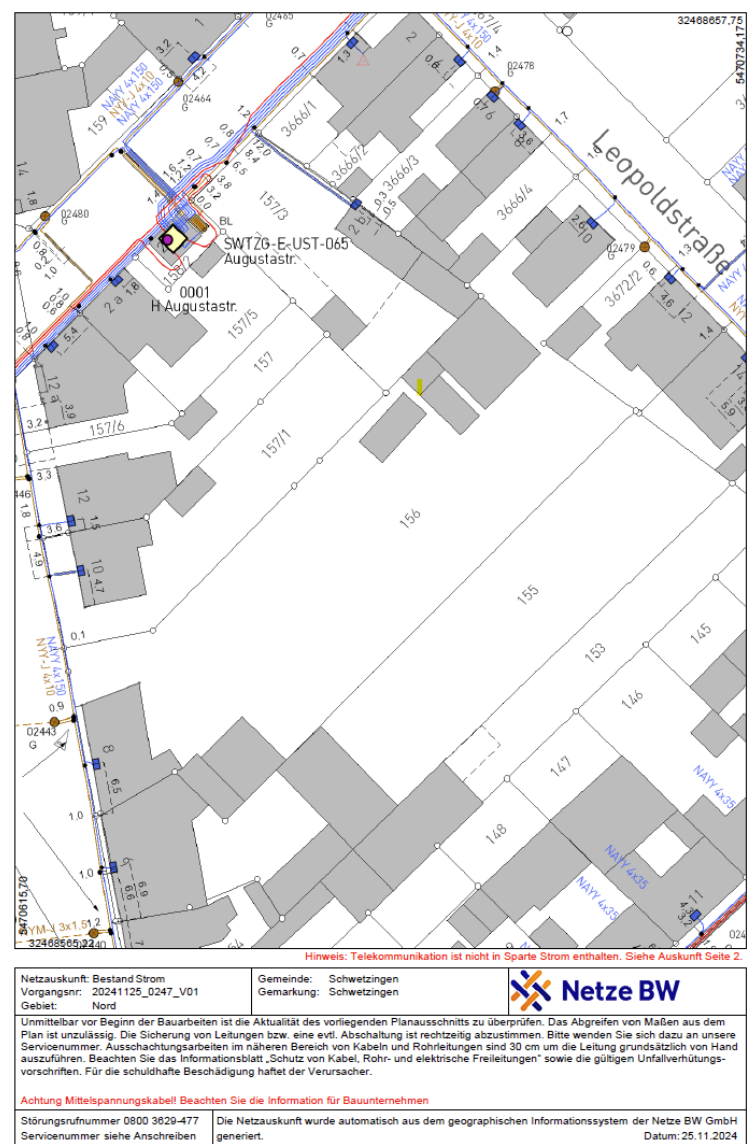
Anlagen

Anlage zur Stellungnahme B3:



20250516_Schwetzingen_VbB_Lindenstr_Leopoldstr_Syn_035

Anlagen zur Stellungnahme B4:





Netzauskunft: Bestand Vorgangsnr.: 20241125_0247_V01 Gebiet:	Gemeinde: Gemarkung:	 Netze BW
Unmittelbar vor Beginn der Bauarbeiten ist die Aktualität des vorliegenden Planausschnitts zu überprüfen. Das Abgreifen von Maßen aus dem Plan ist unzulässig. Die Sicherung von Leitungen bzw. eine evtl. Abschaltung ist rechtzeitig abzustimmen. Bitte wenden Sie sich dazu an unsere Servicenummer. Ausschachtungsarbeiten im näheren Bereich von Kabeln und Rohrleitungen sind 30 cm um die Leitung grundsätzlich von Hand auszuführen. Beachten Sie das Informationsblatt „Schutz von Kabel, Rohr- und elektrische Freileitungen“ sowie die gültigen Unfallverhütungsvorschriften. Für die schuldhaft Beschädigung haftet der Verursacher.		
Störungsrufnummer Servicenummer	Die Netzauskunft wurde automatisch aus dem geographischen Informationssystem der Netze BW GmbH Datum: 25.11.2024	

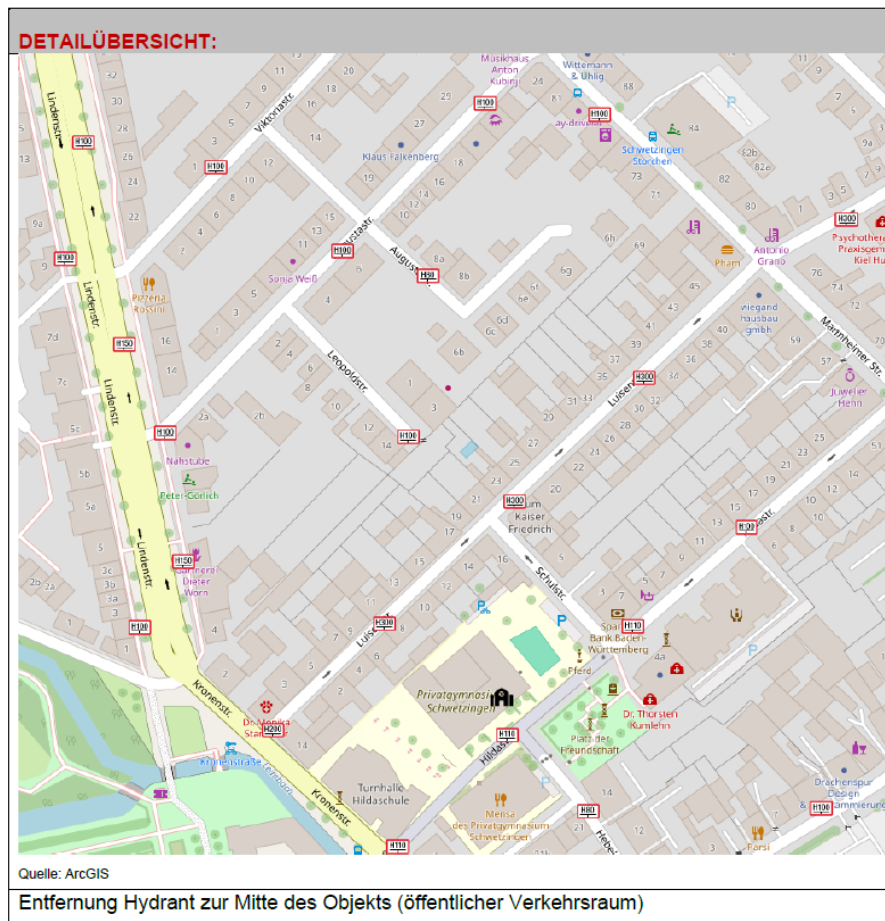
Anlage zur Stellungnahme B5:



Anlage zur Stellungnahme B7:

➔ Erste Stellungnahme

Anlage zur Stellungnahme B11:



ALARMAUSRÜCKEORDNUNG DER FEUERWEHR		
Fahrzeug	Besatzung	Wassertank
HLF 10	Mind. 1/5	1600l
DL(A)K 23/12	1/2	
LF 30/40	1/5	3900l
Vorhaltung nach Schutzzielvorgabe (unabhängige Wasserversorgung)		5500l
Zugänglicher Hydrant (abhängiger Wasserversorgung)		ja

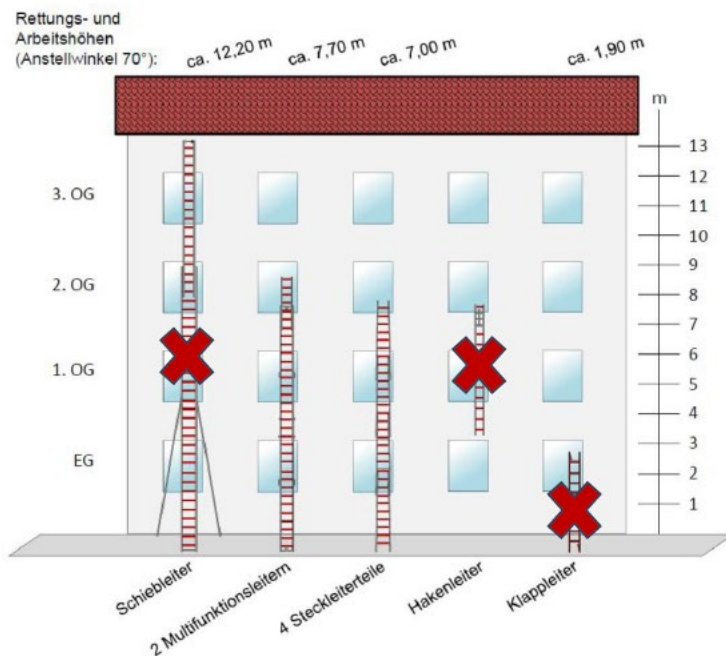
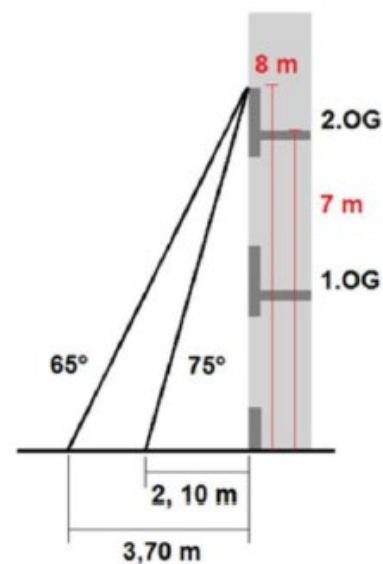
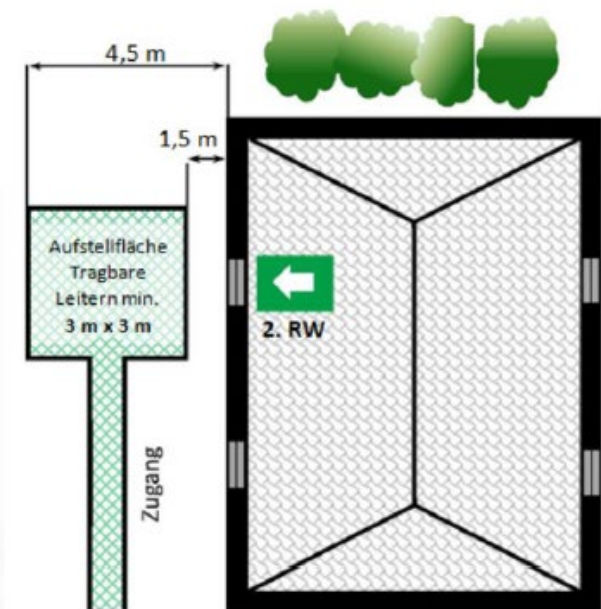


Abbildung 1: tragbare Leitern der Feuerwehr



Abstände tragbarer Leitern je Anstellwinkel



Aufstellfläche für tragbare Leitern

Abbildung 2: Aufstellfläche für tragbare Leitern der Feuerwehr

Anlagen zur Stellungnahme B14:

BITTE BEACHTEN:
UPDATE UMFANG DER PLANAUSKUNFT



Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)

Diese Kabelschutzanweisung gilt für die Vodafone West GmbH, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

„Telekommunikationslinien (TK-Linien)“ sind unter- oder oberirdisch geführte feste Übertragungswege (Telekommunikationskabelanlagen) einschließlich deren Zubehör wie Schalt-, Verstärker- oder Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Rohre. In einigen Publikationen ist auch der Begriff „Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen)“ gebräuchlich. Dieser Begriff wird auch in dieser Kabelschutzanweisung genutzt.

TK-Anlagen können bei Arbeiten jeder Art, die in ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Kommunikationsdienst des Betreibers erheblich gestört. Beschädigungen von Kommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der §§ 316b und 317 StGB strafbar und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig herbeigeführt werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, dem Betreiber zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und insbesondere folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu vermeiden:

- (1) Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich ist es notwendig, bei der

Planauskunft Vodafone:

<https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html>

die Bestandspläne abzufordern.

- (2) Vorsicht beim Aufgraben! Zuerst die Lage der TK-Anlagen feststellen! Ggf. Suchschachtung!
- (3) Kabel der Betreiber werden nicht nur im öffentlichen Grund, sondern auch im privaten Grund (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 30 cm bis 100 cm. Speziell gekennzeichnete Nano-Trench®-Kabel befinden sich in einer Tiefe von 6 cm bis 10 cm. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen mit anderen Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Deckung durch Straßenumbauten und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Kunststoffrohre oder Betonformsteine eingezogen, mit Schutzeinrichtungen (z.B. Schutzhauben, Mauersteinen) abgedeckt und durch ein Trassenband gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein.
- (4) Rohre, Formsteine, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen die Aufgrabenden lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).
- (5) Telekommunikationskabel, bei denen die Grenzwerte nach DIN VDE 0800, Teil 3 überschritten werden, ist bei Beschädigung eine Gefährdung der damit in Berührung kommenden Personen nicht auszuschließen.
- (6) Bei einer Beschädigung von Glasfaserkabel ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges kommen.
- (7) Bei Erdarbeiten in der Nähe von TK-Anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (z.B. Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) als auch schlagende Werkzeuge (z.B. Krampen) nur so gehandhabt werden, dass Beschädigungen sicher ausgeschlossen sind. Für weiterführende Arbeiten sind nur stumpfe Geräte (z.B. Schaufeln) zu verwenden. Damit Abweichungen der Kabellage oder mit breiteren Kabelkanälen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm links und rechts der bezeichneten Kabellage zu beachten.

BITTE BEACHTEN:
UPDATE UMFANG DER PLANAUSKUNFT



Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)

- (8) Sprengungen in Schutzzonen von TK-Anlagen sind nur mit Wissen der regional zuständigen Service-Mitarbeiter und nach deren Angaben durchzuführen! Eine Beschädigung muss ausgeschlossen werden.
- (9) Müssen TK-Anlagen im Zuge von Arbeiten vorübergehend frei gelegt werden, so sind sie für die Dauer des Freilegens wirksam vor Beschädigungen zu schützen. Um Beschädigungen an den Bauteilen im weiterführenden Versorgungsnetz zu verhindern, muss der Bauausführende seine Arbeiten so ausrichten, dass die Versorgungslinien weder durch Last noch durch Zug (Innenleiterzurückziehung) beschädigt werden.
- (10) In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die vorherige Lage und der ursprünglich vorgefundene Zustand der TK-Anlage bestmöglich wiederherzustellen. Verrohrungen, Schutzabdeckungen und Trassenwarnband sind wieder herzustellen. Beim Schließen des Grabens ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelaufhängers zu verfüllen und zu verdichten. Das Kabel ist auf einer 10 cm hohen, verdichteten, glatten Schicht aus loser, steinfreier Erde aufzubringen. Die neue Schicht über dem Kabel ist zunächst vorsichtig mit einem hölzernen Flachstamper zu verdichten. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinbau nicht eignet, ist gesiebter Sand zu verwenden.
- (11) Auf freilegenden oder freigelegten Telekommunikationskabeln ist grundsätzlich nichts abzustellen.
- (12) Bei Erdarbeiten ist die ausführende Firma oder Person verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden, um einer Beschädigung von TK-Anlagen vorzubeugen.
- (13) Die Anwesenheit eines Beauftragten des Betreibers an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden. Der Aufgrabende ist weiterhin voll verantwortlich. Der Beauftragte des Betreibers hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabungen durchführenden Firma.
- (14) Kennzeichnung und Vermarkungseinrichtungen (wie z.B. Kabelmerkmale, -pflocke, -scheiben oder -pfähle und eingegrabene Elektronik-Marker) sind

Bestandteile der TK-Anlagen. Sie sind wichtige Fixpunkte für die Vermessung und für das wieder Auffinden der TK-Anlagen im Störfall. Oberirdische Vermarkungselemente müssen ständig sichtbar und zugänglich gehalten werden.

- (15) Jede unbeabsichtigte Freilegung von TK-Anlagen des Betreibers ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit unbeabsichtigt freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten des Betreibers einzustellen.

Besonderheiten Vodafone

- (1) Beim Vorhandensein von **HDD-Bohrungen** (Spülbohrungen) in den Betreiber-Plänen ist von Ihnen das entsprechende Bohrprotokoll bei der Planauskunft unter Angabe der Anfragenummer und der HDD-Kennung (SBW-Nr.) anzufordern, da Abweichungen von der Regelverlegetiefe vorliegen.
- (2) Die in den Plänen vermerkten Maße (nicht die zeichnerische Darstellung der Trassen) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Alle Maße sind in Metern vermerkt.
- (3) Zu den Plänen angegebenen Messpunkten können die Koordinatentabellen bei Vodafone unter Angabe der Anfragenummer abgerufen werden.
- (4) **Nano-Trench®** stellt eine Sonderbauweise dar, mit einer Verlegung von Glasfasern in Mindertiefe. Je nach Straßenaufbau werden Tiefen von 6 - 10 cm erreicht.

Sitz der Unternehmen:

Vodafone GmbH
Ferdinand-Braun-Platz 1
D-40549 Düsseldorf
Postfach: D-40543 Düsseldorf

Geschäftsführer:innen:
Philippe Rogge (Vorsitzender), Anna Dimitrova,
Marcel de Groot, Tanja Richter, Alexander Saul,
Carmen Velthuis, Felicitas von Kyaw
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Rövekamp

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 38062
WEEE-Reg.-Nr.: DE 91435957

Vodafone West GmbH
Ferdinand-Braun-Platz 1
D-40549 Düsseldorf

Geschäftsführer:innen:
Marcel de Groot, Carmen Velthuis, Ulrich Irnich
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Stefanie Reichel

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209
Steuernummer: 103/5700/2180

Vodafone Deutschland GmbH
Betastr. 6-8
D-85774 Unterföhring

Geschäftsführer:innen:
Marcel de Groot, Carmen Velthuis

Sitz der Gesellschaft: Unterföhring,
Amtsgericht München, HRB 145 837

Sitz der Unternehmen:

Vodafone GmbH
Ferdinand-Braun-Platz 1
D-40549 Düsseldorf
Postfach: D-40543 Düsseldorf

Geschäftsführer:innen:
Philippe Rogge (Vorsitzender), Anna Dimitrova,
Marcel de Groot, Tanja Richter, Alexander Saul,
Carmen Velthuis, Felicitas von Kyaw
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Rövekamp

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 38062
WEEE-Reg.-Nr.: DE 91435957

Vodafone West GmbH
Ferdinand-Braun-Platz 1
D-40549 Düsseldorf

Geschäftsführer:innen:
Marcel de Groot, Carmen Velthuis, Ulrich Irnich
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Stefanie Reichel

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209
Steuernummer: 103/5700/2180

Vodafone Deutschland GmbH
Betastr. 6-8
D-85774 Unterföhring

Geschäftsführer:innen:
Marcel de Groot, Carmen Velthuis

Sitz der Gesellschaft: Unterföhring,
Amtsgericht München, HRB 145 837

BITTE BEACHTEN:
UPDATE UMFANG DER PLANAUSKUNFT

Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)

Erreichbarkeit der Planauskunft

E-Mail (nicht für Plananfragen):
UM.Planauskunft@Vodafone.com

Anschrift (nicht für Plananfragen):
Vodafone West GmbH
Planauskunft
Ferdinand-Braun-Platz 1
D-40543 Düsseldorf

Webseite:
<https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html>

Meldung von Kabelschäden und anderen Vorkommnissen:

Vodafone West
(für NRW, Hessen und BW)

Telefon: 0800 888 87 19

Sitz der Unternehmen:

Vodafone GmbH
Ferdinand-Braun-Platz 1
D-40549 Düsseldorf
Postfach: D-40543 Düsseldorf

Geschäftsführer:innen:
Philippe Rogge (Vorsitzender), Anna Dimitrova,
Marcel de Groot, Tanja Richter, Alexander Saul,
Carmen Velthuis, Felicitas von Kyaw
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Rövekamp

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 38062
WEEE-Reg.-Nr.: DE 91435957

Vodafone West GmbH
Ferdinand-Braun-Platz 1
D-40549 Düsseldorf

Geschäftsführer:innen:
Marcel de Groot, Carmen Velthuis, Ulrich Imich
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Stefanie Reichel

Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf,
Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209
Steuer Nummer: 103/5700/2180

Vodafone Deutschland GmbH
Betsstr. 6-8
D-85774 Unterföhring

Geschäftsführer:innen:
Marcel de Groot, Carmen Velthuis

Sitz der Gesellschaft: Unterföhring,
Amtsgericht München, HRB 145 837



Symbolverzeichnis – Trassen

	Kabelschacht mit Nummer		Schutzrohr (DN 100) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Abzweigkasten mit Nummer		Schutzrohr (ON 50) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Batterieschacht mit Nummer		Anzahl Rohre DN 100 (Länge in Meter). Der Unterstrich gibt die Lage in der Trasse an.
	Verstärkerpunkt-Gehäuse (VrP-Gehäuse)		Anzahl der Rohre DN 40 mit Kennzeichnungsmerkmalen (Länge in Meter).
	VrP-Gehäuse in einer Litfaßsäule		
	VrP-Gehäuse mit Einspeisepunkt		
	Muffentrog		Hauseinführung
	Rohrtrassenende		
	Rohrtrassenunterbrechung		
	Rohrtrassenunterbrechung mit Montagegrube		
	Säule		
	Verbindungsstelle		
	Fitting/Rohrverbinder		
	Rohrtrasse		
	Erdkabeltrasse		
	Oberirdische Kabeltrasse		
	Nano-Trench®		

Länge von A bis B
Beschte
Schnittzeichnung
(HDD-B4,5-4XDN125)
SBW-1311B-001

HDD-Bohrungen mit Informationen über Abschnitt, Länge und Anzahl der Rohre, sowie der Bauwerksnummer der Bohrung
SBW-1311B-001 entspricht der Nr. des Bohrprotokoll, bzw. Bohrprofil

Messpunkt mit Koordinatenpunkt-Nr. Koordinatentabelle anfordern

HDD-Bohrung (Spülbohrung)
Ggf. Bohrprotokoll anfordern



Symbolverzeichnis – Telekom-Legenden

	Kabelschacht mit einem Deckel		Kupplung
	Kabelkanal aus 2 x 3 Kunststoffrohren DN 100		Abzweiger
	Kabelschacht mit zwei Deckeln		Kreuzung mit Starkstromkabel
	Kabelkanal aus zwei Formsteinen		Kreuzung mit Rohrleitung für flüssige oder gasförmige Stoffe
	Abzweigkasten (AzK)		Hier befindet sich ein Kabelring
	Zwei Kabel und vier Leerrohre DN 40 in einer Trasse		Totes Kabel
	Zwei Formsteine und Rohr aus Halbschalen		Muffentrog
	Unterbrechungsstelle in einer Kabelrohranlage		Kabelmarksteine
	Teilweise abgebrochener Kabelschacht		Verstärkerpunkt
	Rohrende, ab hier liegt das Kabel als Erdkabel		Einspelsepunkt (220V)
	Erdkabel, abgedeckt durch Mauerziegel oder Abdeckplatten		Übergabepunkt
	Erdkabel, abgedeckt durch Mauerziegel oder Abdeckhauben		Verstärkerstelle
	Zwei Kabel mit Trassenband		Empfangsstelle
	Zwei Schutzrohre ab der Strichlinie in Pfeilrichtung 6,5m lang		
	Kennzeichnung der Einmessachse durch eine Strichlinie, auf die Abstandsmaße bezogen sind		
	Hinweis auf Gefährdung durch Einspelung, der Grenzwert nach VDE 800 wird überschritten		

Abkürzungsverzeichnis - Oberflächenmerkmale

Ackk	Ackerkante
Betk	Betonkante
Bw	Bahnwärterhaus
Gy	Gully
OT	Ortstafel
Tkst	Tankstelle
VP	Vermessungspunkt
Wgw	Wegweiser
Wgk unreg	unregelmäßige Wegkante
Bdst	Bordstein
Bmr	Baumreihe
Fbk	Fahrbahnkante
Hy	Hydrant
Rwg	Radweg
TP	Trigonometrischer Punkt
Wgrd	Wegrand
unbest Wgk	Unbestimmte Wegkante



**Schutzanweisung für
erdverlegte
Fernmeldeanlagen der
Vodafone GmbH**

Together we can

C2 General



Inhalt

1. Allgemein	3
2. Geltungsbereich	3
3. Erkundungspflicht	3
4. Planwerk/Trassenauskunft	4
5. Lage der Fremdanlagen.....	4
6. Bauausführung/Freischachten	5
7. Verfüllen des Kabelgrabens	6
8. Sicherung der freigelegten Kabel und Kabelschutzrohre	7
9. Biegeradien der Kabel.....	7
10. Temperaturbereich	7
11. Anzeige von Beschädigungen.....	7

Aufgrund der besseren Lesbarkeit verwenden wir in den folgenden Texten teilweise nur die männliche Form. Selbstverständlich richtet sich der Inhalt gleichermaßen an weibliche, männliche sowie diverse Interessenten oder auch Interessenten in der Form einer juristischen Person.



1. Allgemein

Diese Schutzanweisung regelt die besonderen Pflichten bei Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen der Vodafone GmbH. Andere vertragliche Vereinbarungen mit der Vodafone GmbH, die allgemeinen gesetzlichen Bestimmungen und die allgemeinen Regeln der Technik bleiben im Übrigen unberührt.

Die Vodafone GmbH betreibt für öffentliche Telekommunikationsdienstleistungen ein umfassendes Netz von Telekommunikationsanlagen. Diese sind auf Bahngeländen wie auch in öffentlich gewidmeten Verkehrswegen oder nicht öffentlichen Grundstücken verlegt. Bei allen Bauarbeiten am oder im Erdreich sind zur Vermeidung von Kabelschäden die nachstehenden Bestimmungen zu beachten.

Der jeweils verantwortliche Leiter einer Baumaßnahme hat vor Beginn der Bauarbeiten am oder im Erdreich – insbesondere bei Aufgrabungen, Pflasterungen, Bohrungen, Setzen von Masten und Stangen, Eintreiben von Pfählen, Bohrern und Dornen – von der Vodafone GmbH schriftliche Auskunft darüber einzuholen, ob, wo und in welcher Tiefe an der beabsichtigten Arbeitsstelle Kabel liegen.

Bei Beschädigung von Kabeln und Kabelschutzrohranlagen wird die Vodafone GmbH den Schädiger oder sonstigen Verantwortlichen nach den vertraglichen und gesetzlichen Bestimmungen zum Schadensersatz heranziehen und gegebenenfalls strafrechtlich verfolgen lassen.

2. Geltungsbereich

Diese Anweisung ist bei allen Bauarbeiten innerhalb des Lizenzgebietes der Vodafone GmbH, nachfolgend Vodafone genannt, zu beachten.

Anlagen von Vodafone beinhalten insbesondere bundesweit Trassen der ehem. Arcor AG sowie regional Trassen der ehem. ISIS Multimedia Net GmbH in NRW.

Die Anlagen von Vodafone können überall im Erdreich in öffentlichen sowie privaten Flächen liegen. Für Planauskünfte auf Bahngelände wenden Sie sich bitte an die „Deutsche Bahn Kommunikationstechnik“ (DB KT).

3. Erkundungspflicht

An dieser Stelle wird auf die besondere Sorgfaltspflicht des bauausführenden Unternehmens hingewiesen, sich mit der Telekommunikationskabelanlage und der örtlichen Gegebenheit vor Beginn der Bauarbeiten vertraut zu machen.



Kabelschutzanweisung der Vodafone GmbH

Jeder, der beabsichtigt, Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten durchzuführen, hat die Erkundungs- und Sicherungspflicht nach DVGW-Regelwerk GW 315, DIN 18 300 und VBG 37 § 16 einzuhalten. Er muss vor Durchführung der Arbeiten Auskunft über die Lage der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Fernmeldeanlagen einholen.

Weiterhin hat die bauausführende Firma die Pflicht, sich durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen wie Ortung, Querschlüsse, Suchschlitze o.Ä. über die tatsächliche Lage der im Baubereich vorhandenen Versorgungsanlagen Gewissheit zu verschaffen.

4. Planwerk/Trassenauskunft

Die Telekommunikationskabel wurden in den beiliegenden Lageplänen eingezeichnet bzw. eingetragen. Die in den Lageplänen eingetragenen Telekommunikations-Kabellagen dienen zur Orientierung und sind zur Maßentnahme nicht geeignet, z.B. aufgrund von Niveauänderungen.

Der beabsichtigte Bereich der Erdarbeiten ist von dem bauausführenden Unternehmen für die Trassenauskunft exakt einzugrenzen und nicht zu verändern. Bei Ausweitung des Arbeitsbereiches ist eine erweiterte Trassenauskunft notwendig.

5. Lage der Fremdanlagen

Im Allgemeinen kann davon ausgegangen werden, dass Fernmeldekabel in Kabelschutzrohren mit einer Überdeckung von 0,4 bis 0,8 m verlegt worden sind. Eine abweichende – insbesondere geringere – Überdeckung ist wegen Kreuzungen anderer Anlagen infolge nachträglicher Veränderung der Deckung und aus anderen Gründen möglich.

Mit Abweichungen in der Örtlichkeit von den im Planwerk angegebenen Maßen muss gerechnet werden. Die in den Bestandsplänen angegebenen Maße beziehen sich auf den Zeitpunkt der Verlegung der Anlagen. Eventuell zwischenzeitlich vorgenommene Fluchtlinien- und Niveauänderungen müssen von demjenigen, der die Bauarbeiten ausführt, unbedingt berücksichtigt werden.

Bei einer festgestellten Differenz zwischen der Kabellage und dem Kabellageplan oder bei einer Änderung des Trassenverlaufs ist die zuständige Regionalniederlassung der Vodafone schriftlich zu informieren.

Die Lage der Kabelanlage/Kabelschutzrohranlage im Erdreich kann durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Trassenwarnbänder liegen im Regelfall ca. 30 bis 40 cm über dem Scheitel der Kabelanlage/Kabelschutzrohranlage. Die wesentliche Aufgabe der Trassenwarnbänder besteht darin, auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam zu machen; sie erfüllen keine mechanische Schutzwirkung.

© Vodafone GmbH | Stand: Juni 2021 | Version 2.0

Seite 4 von 7



Kabelschutzanweisung der Vodafone GmbH

Kabelmerkzeichen (Steine, auch Kugelmärker o.Ä.) sind vor dem Ausheben einzumessen. Ausgehobene Kabelmerkzeichen und abgehobene Kabelhauben sind zur Wiederverwendung seitlich zu lagern und nach Beendigung der Bauarbeiten entsprechend der ursprünglichen Lage wieder einzubauen.

Darüber hinaus ist es immer erforderlich, auf den anliegenden Grundstücken festzustellen, ob Hausanschlüsse bestehen, da diese nicht in jedem Falle im Planwerk erfasst sind.

Die Lage der Einführungsstellen der Hausanschlüsse gibt nicht immer einen Hinweis auf den Verlauf der Hausanschlussleitung. Erdverlegte Kabel sind in Einzelfällen auch möglich.

6. Bauausführung/Freischachten

Die Kabelschutzrohr- und Schachtanlagen dürfen nur in Handschachtung freigelegt werden. Die freigelegten Anlagen sind vor jeder Beschädigung zu schützen und gegen Lageveränderung fachgerecht zu sichern. Bei Arbeiten in der Nähe von Kabeln ist ein so großer Abstand zu wahren und so zu arbeiten, dass Beschädigungen von vorhandenen Kabeln ausgeschlossen sind.

Die unbeabsichtigte oder unvermutete Freilegung von Kabeln ist der örtlich zuständigen Regionalniederlassung von Vodafone unverzüglich schriftlich anzuzeigen. Zu den Anlagen von Vodafone sind mind. 0,3 m Parallelabstand einzuhalten.

Mit den Arbeiten in der Nähe der Anlagen von Vodafone darf das bauausführende Unternehmen erst beginnen, wenn die Kabel-/Trassenlage zweifelsfrei feststeht. Kann diese nicht zweifelsfrei festgestellt werden, ist die genaue Lage mittels geeigneter Kabel- und Leitungstechnik bzw. Suchschlitzen (Suchgräben) zu ermitteln.

Maschinenaushub ist nur bei Kenntnis der genauen Kabelanlage/Kabelschutzrohranlage zulässig. Ab einem Abstand von 40 cm zur Oberkante der Anlage ist nur Handarbeit zulässig.

Bei der Errichtung von Fundamenten, Mauern oder Ähnlichem dürfen Kabel und deren Schutzrohre nicht eingemauert oder einbetoniert werden.

In der Nähe der Kabel muss mit besonderer Sorgfalt gearbeitet werden. Pickel dürfen bereits ab 30 cm Abstand vom Kabel nicht mehr eingesetzt werden; ab 10 cm Abstand dürfen keine scharfen Werkzeuge verwendet werden. Arbeiten Baumaschinen (z.B. Bagger, Radlader usw.) in einem Abstand von weniger als 5 m zu den Kabeln, so muss ständig ein Mitarbeiter des bauausführenden Unternehmens zur Einweisung des Maschinenbedieners anwesend sein.

Generell ist beim Freilegen von Kabelanlagen/Kabelschutzrohranlagen äußerste Vorsicht geboten. Fernmeldekabel können Fernspreisespannungen von bis zu 300 V führen. Besondere Vorsicht ist beim Freilegen von Starkstromkabeln geboten, da bei Kabelbeschädigungen Lebensgefahr besteht.

© Vodafone GmbH | Stand: Juni 2021 | Version 2.0

Seite 5 von 7



Kabelschutzanweisung der Vodafone GmbH

Bei einer Beschädigung von Telekommunikationskabeln, die auf dem Außenmantel mit einer Lichtwelle (~) gekennzeichnet sind (Glasfaserkabel), ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges kommen.

Das Eintreiben von Pfählen, Bohrern, Dornen und anderen Gegenständen, durch die Kabel beschädigt werden könnten, ist 30 cm beiderseits der Kabel verboten, bis zu 1 m beiderseits der Kabel nur bis zu 50 cm Tiefe zulässig. Hier sind nur maximal 50 cm lange Pfähle, Bohrer und Dorne oder solche mit einem fest angebrachten Teller oder Querriegel zu verwenden, der von der Spitze höchstens 50 cm entfernt ist.

Das Öffnen der Schutzrohre darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Eigentümers erfolgen. Sollte eine Öffnung/Trennung der Schutzrohrtrasse erforderlich werden, ist die Rohrtrasse mit dafür zugelassenem Material wieder zu verschließen bzw. wieder zu verbinden. Danach ist eine Kalibrierung der betroffenen Rohranlage gem. geltenden VF-Richtlinien durchzuführen. Dafür besteht eine Dokumentationspflicht!

7. Verfüllen des Kabelgrabens

Das Verfüllen der Kabelgräben und Muffengruben hat nach geltenden anerkannten Regeln der Technik unter Beachtung weiterer landes- und kommunalspezifischer Regelungen zu erfolgen. Beim Verfüllen des Kabelgrabens darf das Einfüllmaterial nicht auf freihängende Kabel geworfen werden. Der Boden unterhalb der Kabelanlage ist sorgfältig zu verdichten und die Sohle des Grabens ist eben herzustellen. Die Kabelanlage muss auf steinfreiem Boden glatt aufliegen.

Ferner ist zu beachten, dass das Verfüllen der Leitungszone per Hand zu erfolgen hat (Leitungszone = Grabensohle bis 10 cm über Kabel- bzw. Rohrscheitel). Der Füllboden darf im Bereich der Leitungszone eine max. Korngröße von ≤ 2 mm aufweisen.

Oberhalb der Leitungszone kann das lagenweise Verfüllen des Grabens und das Verdichten des Verfüllmaterials mit angemessener Sorgfalt maschinell erfolgen.

Setzungen des Bauwerks müssen möglich sein, ohne dass eine Beschädigung des Kabels eintreten kann.

Vor Verfüllen des Kabelgrabens ist das Kabel durch ein Kabelwarnband mit Aufschrift „Vodafone“ zu sichern. Das Kabelwarnband muss ca. 30 cm bis 40 cm über dem Kabel verlegt werden.



Kabelschutzanweisung der Vodafone GmbH

8. Sicherung der freigelegten Kabel und Kabelschutzrohre

Kabel und Kabelschutzrohre dürfen nicht frei hängen. Sie sind in Abständen von höchstens 1 m zu unterfangen. Dabei muss, um unzulässige Zugbeanspruchungen auszuschließen, die Trassenlinie erhalten bleiben.

Freigelegte Kabel sind von dem bauausführenden Unternehmen zu sichern und durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Ein Umlegen von freigelegten Kabeln ist nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung von Vodafone zulässig. Eine Lageveränderung ist zu dokumentieren und von Vodafone auszuhändigen.

9. Biegeradien der Kabel

Durch starke Knicke oder Quetschungen werden Kabel unbrauchbar. Lässt sich das Biegen eines Kabels nicht vermeiden, gelten für den Biegeradius die in den Listen der freigegebenen Kabel genannten, typenbezogenen Werte aus den Datenblättern der Hersteller. Fehlt ein solcher Wert oder ist ein Kabel nicht eindeutig zuzuordnen, darf ein Biegeradius von mindestens dem zwanzigfachen Kabeldurchmesser nicht unterschritten werden.

10. Temperaturbereich

Beim Legen, Umlegen und Verschwenken von Kabeln und Kabelschutzrohren sind die zulässigen Temperaturbereiche zu beachten. Sie sind vom Kabelaufbau, insbesondere von den Werkstoffen abhängig und beziehen sich auf die Kabeleigentemperatur und nicht auf die Umgebungstemperatur.

11. Anzeige von Beschädigungen

Bei Freilegung von Kabelanlagen oder Beschädigungen von Kabeln wenden Sie sich bitte an unsere Technik-Hotline unter der Telefonnummer: 0800 / 5872020

Datenschutzhinweise zu der Nutzung der Plattform für Planauskunft und Trassenpläne



1. Ihre Daten – unsere Verantwortung

Die Vodafone hat für Kunden mit TV- und Kabelprodukten in Nordrhein-Westfalen, Hessen, und Baden-Württemberg eine eigene Gesellschaft, die als Verantwortliche für die Datenverarbeitung agiert. Verantwortlich ist die **Vodafone West GmbH**, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf (nachfolgend „Vodafone“).

Vodafone ist der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ein besonderes Anliegen. Aus diesem Grund erhebt, verarbeitet und nutzt Vodafone personenbezogene Daten, insbesondere Bestands-, Verkehrs-, Nutzungs- und Standortdaten, ausschließlich auf Grundlage und im Rahmen der jeweils geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Zu diesen gehören insbesondere die Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO), das Telekommunikationsgesetz (TKG), das Telemedien-Datenschutzgesetz (TTDSG), die Transparenzverordnung (TKTransparenzV) sowie handels- und steuerrechtliche Vorschriften.

Hinweis: Sofern weitere Daten aufgrund eines berechtigten Interesses (zum Beispiel Direktwerbung) verarbeitet werden, weisen wir Sie darauf hin, dass Sie jederzeit das Recht haben, dagegen Widerspruch einzulegen. Senden Sie dazu bitte eine E-Mail an: Datenschutz@Vodafone.com.

Sie haben jederzeit das Recht eine erteilte Einwilligung uns gegenüber zu widerrufen. Bitte beachten Sie, dass der Widerruf nur für die Zukunft wirkt. Bei den produkt- und anwendungsspezifischen Datenschutzhinweisen erfahren Sie, wie Sie den Widerruf ausüben können.

2. Planauskunft & Trassenpläne

Die folgenden Angaben beschreiben weitergehende, spezielle Datenverarbeitungstätigkeiten zu der Nutzung der Plattform für Planauskunft und Trassenpläne.

3. Zwecke und Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung

Nach der Registrierung Ihres Namens, Kontaktdaten (Anschrift, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) sowie ggf. der Unternehmensdaten (Firma, Anschrift) erhalten Sie Zugriff auf Trasseninformationen. Vodafone (ehemals Unitymedia) speichert auch Ihre Zugangsdaten (Benutzerdaten und Passwort) um Ihnen den Zugriff in den Bereich für die eingeloggten Nutzer zur Verfügung zu stellen. Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1 b) Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO).

4. Kategorien von Empfängern

Interne Stellen und beauftragte Dienstleister zur Bearbeitung Ihrer Anfrage.

5. Übermittlung ins Ausland

Ihre Vertragsdaten speichern wir innerhalb der Europäischen Union und Großbritannien, besonders sensible Daten, wie z.B. Verkehrsdaten nur in Deutschland. Mit Partnern außerhalb des EU-Raums arbeiten wir nach den Regeln der Europäischen Kommission zusammen. Das heißt für Sie: Entweder wir nehmen sogenannte Standard-Vertragsklauseln in den Vertrag auf. Oder die Europäische Kommission hat ausdrücklich festgestellt, dass das Datenschutzniveau im Land unseres Partners angemessen ist.

6. Speicherdauer

Die Benutzerkonten sind nicht zeitlich befristet. Wenn Sie Ihr Benutzerkonto deaktivieren lassen, werden Ihre Daten anschließend gelöscht.

Datenschutzhinweise zu der Nutzung der Plattform für Planauskunft und Trassenpläne



7. Recht auf Auskunft, Berichtigung, Einschränkung, Löschung

Ihnen steht nach Art. 15 DS-GVO ein Auskunftsrecht bezüglich der über Sie gespeicherten personenbezogenen Daten, deren Herkunft und Empfänger sowie des Zwecks der Speicherung zu. Sollten Sie eine solche Auskunft wünschen, wenden Sie sich entweder postalisch an u.s. Kontaktadresse oder per E-Mail unter Angabe der gewünschten Informationen sowie Ihres Namens und Ihrer Kundennummer an Datenschutz@Vodafone.com.

Sie können jederzeit Berichtigung nach Art. 16 DS-GVO, Einschränkung nach Art. 18 DS-GVO oder Löschung nach Art. 17 DS-GVO Ihrer Daten verlangen. Für Auskünfte über die gespeicherten Daten sowie zur Berichtigung, Sperrung oder Löschung Ihrer Daten wenden Sie sich bitte postalisch an u.s. Kontaktadresse oder per E-Mail unter Angabe der gewünschten Informationen sowie Ihres Namens und Ihrer Kundennummer an Datenschutz@Vodafone.com.

8. Beschwerderecht bei Aufsichtsbehörde

Unbeschadet eines anderweitigen verwaltungsrechtlichen oder gerichtlichen Rechtsbehelfs steht Ihnen das Recht auf Beschwerde bei einer Aufsichtsbehörde im Sinne des Art. 77 DS-GVO, insbesondere in dem Mitgliedstaat Ihres Aufenthaltsorts, Ihres Arbeitsplatzes oder des Orts des mutmaßlichen Verstoßes, zu, wenn Sie der Ansicht sind, dass die Verarbeitung der Sie betreffenden personenbezogenen Daten gegen die DS-GVO verstößt. Zu Fragen/Beschwerden rund um den Bereich Telekommunikation können Sie Ihre Beschwerde an den Bundesbeauftragten für den Datenschutz und die Informationsfreiheit (BfDI), Husarenstraße 30 in 53117 Bonn richten. Für Fragen/Beschwerden zu übrigen Themen (Internetauftritt etc.) können Sie die Anfrage an die Landesbeauftragte für den Datenschutz und

Informationssicherheit in Nordrhein-Westfalen, Postfach 20 04 44 in 40102 Düsseldorf richten.

9. Kontaktdaten Datenschutzbeauftragter

Kunden und Interessenten in NRW, Hessen und Baden-Württemberg:

Vodafone West GmbH
Stephan Wrona (Datenschutzbeauftragter)
Ferdinand-Braun-Platz 1
40549 Düsseldorf
E-Mail: Datenschutz@Vodafone.com

BITTE BEACHTEN:
UPDATE UMFANG DER PLANAUSKUNFT

1 Nutzungsbedingungen des Planauskunft-Systems von Vodafone für die Bundesländer Nordrhein-Westfalen, Hessen und Baden-Württemberg

Diese Nutzungsbedingungen gelten für die Vodafone West GmbH, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

Die Planauskunft bietet ein Auskunftssystem für Trasseninformationen im öffentlichen Grund. Übersichtlich können Architekten, Tiefbaufirmen, Planungsbüros, Energielieferanten und öffentliche Träger feststellen, ob bei anstehenden Maßnahmen die Betreiber-Infrastruktur betroffen ist.

Die Betreiber-Planauskunft wird als kostenfreies Internet-Angebot (Online-Planauskunft) betrieben.

1.1 Allgemeine Bestimmungen

Gegenstand dieser Nutzungsbedingungen ist die Erteilung von Planauskünften mit dem Zweck des Schutzes der Betreiber-Infrastruktur bei jeglichen Hoch- und Tiefbauarbeiten. Die Nutzungsbedingungen gelten auch für alle sonstigen stattfindenden und zukünftigen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Beschädigung oder Störung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien (§ 3 Nr. 26 TKG) und sonstigen Telekommunikationsanlagen (§ 3 Nr. 23 TKG) der Betreibereinrichtungen führen könnten.

Die Planauskunft ist kein Leitungskataster und erhebt daher keinen Anspruch auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

Die Angaben in den Lageplänen dienen den Betreibern ausschließlich zur Dokumentation ihrer Telekommunikationsanlagen. Der Betreiber übernimmt keine Gewähr für Folgeschäden. Der Verlauf unterirdisch verlegter Kabel oder Telekommunikationsanlagen kann aus verschiedenen Gründen von den Planangaben abweichen. Ein Mitverschulden aus dem abweichenden Verlauf von

Leitungen zu den Plänen nach Lage oder Verlegetiefe kann aus den geschilderten Umständen gegenüber dem Betreiber nicht geltend gemacht werden. Aus den genannten Gründen und im Interesse der Versorgungssicherheit sowie der Sorgfaltspflicht des Bauunternehmens für Sachen, Leib und Leben, sind Leitungen durch Suchschlitze zu orten und durch Handausschachtung freizulegen.

Der Betreiber weist darauf hin, dass bei allen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Störung oder Beschädigung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien und sonstigen Telekommunikationseinrichtungen führen könnten, die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz dieser Anlagen, die anerkannten Regeln der Technik sowie alle weiteren technischen Regelwerke zu beachten sind. Sollte die Leitung dennoch nicht auffindbar sein, so ist der Betreiber zu informieren.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Betreiber und der Anfragende¹ sich darüber einig sind, dass mit Anerkennung dieser Nutzungsbedingung keinerlei Haftungserleichterung für den Anfragenden für die ihm obliegenden Pflichten im Rahmen seiner Maßnahme entstehen.

Die Inhalte und Informationen dürfen nur zur Erreichung des vorgenannten Nutzungszwecks Verwendung finden. Eine Weitergabe an Dritte, auch nicht auszugsweise, ist, ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch den Betreiber untersagt. Dies schließt ebenfalls das Kopieren, Verwerfen, Veröffentlichen, Vertreiben sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte für eigene und fremde Zwecke mit ein, d. h. der Anfragende verpflichtet sich, die vom Betreiber bereitgestellten Planunterlagen ausschließlich zur eigenen Verwendung und nur für die entsprechende Maßnahme zu verwenden. Er verpflichtet auch seine Mitarbeiter zur Verschwiegenheit bezüglich der Bestandsinformationen.

Die Ausführungen gelten selbstverständlich in gleichem Maße für die weibliche wie für die männliche Sprachform.

¹ Im Sinne besserer Lesbarkeit haben wir uns in dieser Nutzungsvereinbarung für die männliche Sprachform entschieden.

Sitz der Unternehmen:		
Vodafone GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 D-40549 Düsseldorf Postfach: D-40543 Düsseldorf	Vodafone West GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 D-40549 Düsseldorf	Vodafone Deutschland GmbH Batastr. 6-8 D-85774 Unterföhring
Geschäftsführer:innen: Philippe Rogge (Vorsitzender), Anna Dimitrova, Marcel de Groot, Tanja Richter, Alexander Saul, Carmen Velthuis, Felicitas von Kyaw Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Rövekamp	Geschäftsführer:innen: Marcel de Groot, Carmen Velthuis, Ulrich Irnich Vorsitzender des Aufsichtsrats: Stefanie Reichel	Geschäftsführer:innen: Marcel de Groot, Carmen Velthuis
Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf, Amtsgericht Düsseldorf, HRB 38062 WEEE-Reg.-Nr.: DE 91435957	Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf, Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209 Steuernummer: 103/5700/2180	Sitz der Gesellschaft: Unterföhring, Amtsgericht München, HRB 145 837

BITTE BEACHTEN:
UPDATE UMFANG DER PLANAUSKUNFT

Die Auskunft verliert ihre Gültigkeit nach spätestens 4 Wochen. Dann ist die Anfrage zu erneuern. Maßgebend ist das Ausgabedatum.

Der Anfragende verpflichtet sich darüber hinaus, die vom Betreiber bereitgestellten Dokumente, z. B. die Kabelschutzanweisung, als Bestandteil dieser Vereinbarung anzuerkennen.

2 Besondere Regelungen für die Online-Planauskunft

- (1) Das für die Online-Planauskunft registrierte Unternehmen hat nach Anerkennung dieser Nutzungsbedingungen per Internet-Zugang auf Bestandsdaten der Telekommunikationsanlagen.
- (2) Der Betreiber übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser angebotene Dienst jederzeit zur Verfügung steht. Der Betreiber weist ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Bestandsdaten hin.
- (3) Die Einrichtung eines Hyperlinks von Webseiten auf eine zum Betreiber Angebot gehörenden Seite ist ohne vorherige, schriftliche Zustimmung untersagt. Dazu gehört auch, insbesondere Inhalte in einem Teilfenster (Frame) einzubinden und/oder darzustellen.
- (4) Der Betreiber schließt für Schäden aus einer unberechtigten bzw. unkorrekten Verwendung jegliche Haftung aus.
- (5) Der Anfragende versichert gegenüber Betreiber, dass alle von ihm im Rahmen dieser genutzten Anwendung gemachten Angaben wahrheitsgemäß und richtig sind.
- (6) Der Betreiber behält sich eine dauernde oder vorübergehende Nutzungsverweigerung ohne Angabe von Gründen vor.
- (7) Der Anfragende ist einverstanden mit der Speicherung seiner persönlichen Daten sowie der Mitschriften aller Zugriffe und deren Auswertung im Schadens- bzw. Missbrauchsfall. Er erteilt die Berechtigung, die zur Erfüllung dieser Vereinbarung erhobenen personenbezogenen Daten ausschließlich im Rahmen der Zweckbestimmung dieser Vereinbarung auf der

Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen zu speichern und zu verarbeiten.

3 Erreichbarkeit der Planauskunft

E-Mail (nicht für Plananfragen):
UM.Planauskunft@Vodafone.com

Anschrift (nicht für Plananfragen):
Vodafone West GmbH
Planauskunft
Ferdinand-Braun-Platz 1
D-40543 Düsseldorf

Webseite:
<https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html>

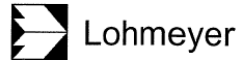
4 Sonstige Regelungen

Der Betreiber macht ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Daten über Telekommunikationslinien, -anlagen und sonstigen Infrastruktureinrichtungen aufmerksam. Diese bestehen bei den jeweiligen Straßen- und Wegebausträgern, Versorgungsunternehmen, Telekommunikations- und sonstigen Infrastrukturunternehmen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam werden, so bleiben die anderen Bestimmungen davon unberührt. Diese werden durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksam gewordenen am nächsten kommt, ersetzt.

Sitz der Unternehmen:		
Vodafone GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 D-40549 Düsseldorf Postfach: D-40543 Düsseldorf	Vodafone West GmbH Ferdinand-Braun-Platz 1 D-40549 Düsseldorf	Vodafone Deutschland GmbH Batastr. 6-8 D-85774 Unterföhring
Geschäftsführer:innen: Philippe Rogge (Vorsitzender), Anna Dimitrova, Marcel de Groot, Tanja Richter, Alexander Saul, Carmen Velthuis, Felicitas von Kyaw Vorsitzender des Aufsichtsrats: Frank Rövekamp	Geschäftsführer:innen: Marcel de Groot, Carmen Velthuis, Ulrich Irnich Vorsitzender des Aufsichtsrats: Stefanie Reichel	Geschäftsführer:innen: Marcel de Groot, Carmen Velthuis
Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf, Amtsgericht Düsseldorf, HRB 38062 WEEE-Reg.-Nr.: DE 91435957	Sitz der Gesellschaft: Düsseldorf, Amtsgericht Düsseldorf, HRB 95209 Steuernummer: 103/5700/2180	Sitz der Gesellschaft: Unterföhring, Amtsgericht München, HRB 145 837

Anlage zur Stellungnahme Ö2:



An der Rossweid 15, D – 76229 Karlsruhe
Telefon: +49 (0) 721 / 625 10 - 0
Telefax: +49 (0) 721 / 625 10 - 30
E-Mail: info.ka@lohmeyer.de
URL: www.lohmeyer.de

Leitung: Dipl.-Geodkol. H. Lauerbach

Zertifiziert nach ISO9001:2015

Unser Zeichen Karlsruhe, den
21204-25-02-Na 08.01.2025

Ausführungen zu stadtklimatischen Belangen in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 104 „Quartier XXXIII, Lindenstraße – Leopoldstraße“ in Schwetzingen und dem „Grüne Lungen Schwetzingen“-Konzept

Die Planungen mit dem Bebauungsplan Nr. 104 „Quartier XXXIII, Lindenstraße – Leopoldstraße“ in Schwetzingen werden von direkten Nachbarn kritisch hinterfragt; für die stadtklimatischen Belange und im Hinblick auf mögliche Auswirkungen des anthropogen bedingten Klimawandels wurde diesbezüglich eine klimatisch-fachliche Einschätzung angefragt.

Für das Stadtgebiet von Schwetzingen wurde im Auftrag der Stadtverwaltung Schwetzingen durch das Büro Schöffler Stadtplaner Architekten der Teilrahmenplan „Grüne Lungen“ im Jahr 2018 entwickelt. Mit dem Konzept der „Grünen Lungen Schwetzingen“ im Innenstadtbereich sollen einerseits die bestehenden Vegetationsflächen und deren stadtklimatisch positive Effekte erhalten werden und andererseits der Versiegelungsanteil auf nicht mit Gebäuden versehenen Flächen verringert und mit einer Vielzahl von geplanten Vegetationsflächen die nachbarschaftliche Abkühlung gefördert werden. Obwohl die Vegetationsflächen nicht flächig zusammengeführt werden können und nicht überall eine direkte Vernetzung der Vegetationsflächen (ohne Gebäudeentfernung) möglich ist, wird insgesamt eine Minderung der Wärmebelastung angestrebt. Mit dem Konzept der „Grünen Lungen Schwetzingen“ wird im zentralen Stadtbereich das Ziel des Durchdringens einer Vielzahl von Baublocken mit Vegetationsbestand verfolgt und zugleich der Abbau von thermischen Belastungsbereichen, wie über und an flächenhaft versiegelten Stellplatzflächen, angestrebt.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 104 „Quartier XXXIII, Lindenstraße – Leopoldstraße“ in Schwetzingen sind östlich des Schlossparks in der Leopoldstraße 10-12 sowie in zweiter Reihe in der Lindenstraße 8 zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgaragen vorgesehen.

Lohmeyer GmbH

2

Für das Planverfahren wurde u.a. die fachliche Ausarbeitung „Stellungnahme: Beurteilung der lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung am Schlossgarten Leopoldstraße 8-10 und Lindenstraße 8“ (Ingenieurbüro Rau, Heilbronn, 2023) vorgelegt. In dieser klimatisch-fachlichen Ausarbeitung zur geplanten Wohnbebauung Leopoldstraße und Lindenstraße wird hergeleitet und eingeschätzt, dass das Plangebiet nicht als Teil einer Luftleitbahn und nicht als Teil einer vernetzten Grünfläche mit Klimawirkungen für den Innenstadtbereich aufzufassen sei. Danach wird die kleinklimatische Wirkung der innerstädtischen Vegetationsfläche nur als grundstücksbezogen eingestuft. Die Inhalte des Teilrahmenplans „Grüne Lungen“ werden in der Argumentation nicht erwähnt und nicht berücksichtigt.

Aus klimatisch-fachlicher Sicht bietet sich eine differenzierte Betrachtung des Planvorhabens an. Der geplanten Umgestaltung der baulichen Nutzung an der Leopoldstraße kann keine relevante Änderung der kleinklimatischen Verhältnisse zugeschrieben werden, da mit der bestehenden schmalen Öffnung zwischen zwei Gebäuden, die mit der Planung geschlossen wird, keine intensive bodennahe Belüftung verbunden ist. Mit der geplanten Bebauung im westlichen Bereich der Planfläche wird die bisherige Vegetationsfläche deutlich verkleinert, der bodennahe Luftmassenaustausch und die mögliche Besonnung im Winterhalbjahr verringert. Das betrifft auch Einschränkungen der Belüftungs- und Abkühlungsfunktionen für westlich und nördlich bestehende Wohngebäude, die nicht im Einklang mit dem Konzept „Grüne Lungen Schwetzingen“ stehen.

Für das Planungsverfahren ist allerdings festzuhalten, dass keine festen Kennwerte bezüglich kleinklimaschützender Parameter bestehen, deren Einhaltung erforderlich ist. Damit sind kleinklimatische Belange ein kleiner Bestandteil der Abwägungsinhalte der Umweltbelange für den vorliegenden Bebauungsplan. Die mit der Planung versagte Unterstützung des Konzeptes „Grüne Lungen Schwetzingen“ ist aus stadtklimatischer Sicht zu bedauern.

Bearbeitung: Dipl.-Geogr. T. Nagel

Ausführungen zu stadtklimatischen Belangen in Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 104 „Quartier XXXIII, Lindenstraße – Leopoldstraße“ in Schwetzingen und dem „Grüne Lungen Schwetzingen“-Konzept 21204-25-02

Lohmeyer GmbH, Karlsruhe, Niederlassung Dresden: Friedrichstraße 24, D-01067 Dresden
Amtsger. Mannheim, HRB 107455 Tel.: +49 (0) 351 / 8 39 14 - 0
Geschäftsführer: E-Mail: info.dde@lohmeyer.de
Dipl.-Ing. Helmut Lorentz Leitung: Dr. rer. nat. Ingo Düring

Niederlassung Bochum: Wasserstraße 223, D-44799 Bochum
Tel.: +49 (0) 234 / 516685 - 0
E-Mail: info.boe@lohmeyer.de
Leitung: Dr. rer. nat. Rowell Hagemann

Sparkasse Karlsruhe IBAN: DE76 6605 0101 0022 6880 71
BIC (SWIFT): KARSDE66
USt-IdNr.: DE179524784

Anlage zum Abwägungsvorschlag zu Ö6 4. bb

Darstellung der Fläche zur „Grünen Lunge“ nach Grundsatzentwurf vom 05.05.2022

Gefasst durch Abstand der rückwärtigen Baugrenzen und seitlichen Grundstücksgrenzen.

Entwurfsplanung Lindenstraße / Leopoldstraße Geplante Fläche für Freianlagen zwischen den Gebäuden. Erdgeschoss.

Abzug durch auskragende massive Bauteile im Untergeschoss der Tiefgarage.

Auf der Fläche von 195 m² (massive Bauteile) geplante Terrassenflächen
Fläche: 75 m² (Sowiesoflächen)

Verbleibende Restflächen zur intensiven Dachbegrünung.

Fläche: 970 m²

Fläche: 1030 m²

Fläche: 195 m²

Zwischensumme Fläche: 835 m²

Fläche: 75 m²

Fläche: 120 m²

Zwischensumme:

Fläche: 120 m²

Fläche: 955 m²

Abzug durch Freianlagen:

Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung:

Einhausungen für Fahrräder:

Einhausungen für Gartengeräte:

Fläche: 48 m²

Fläche: 8 m²

Fläche: 56 m²

Wassergebundene Flächen- bzw. Wegedecken, „sickerfähig“:

Flucht- und Rettungswege:

Spielplatz:

Zuwegung von Flucht- und Rettungswege zum Spielplatz:

Fläche: 93 m²

Fläche: 65 m²

Fläche: 24 m²

Fläche: 182 m²

Fläche: 238 m²

Fläche: 238 m²

Verbleibende Fläche zur Begrünung durch den Garten- und Landschaftsbau:

Fläche: 717 m²

Differenz:

Fläche: 238 m²

Berechnung zur CO₂ Speichermenge:

Aktueller Parameter:

Grünlandschaften: Bindung von CO₂ auf 10.000 m² (1 Hektar) ca. 1,8 Tonnen pro Jahr.

1.000 m² entsprechen: 0,18 Tonnen / CO₂ pro Jahr

„Grüne Lunge“

Grundsatzentwurf 970 m² entsprechen: 0,17 Tonnen / CO₂ pro Jahr

Entwurfsplanung: 717 m² entsprechen: 0,13 Tonnen / CO₂ pro Jahr

Differenz/Reduzierung-Verlust:

0,04 Tonnen / CO₂ pro Jahr

Ansatz zum Ausgleich:

Anpflanzung von vier Laubbäumen 2. Ordnung / Großwüchsige Bäume bis 8 m Höhe. z.B. Buche

Eine Buche mit einem Holzvolumen von 3,4 m³ hat ein Trockengewicht von 1,9 Tonnen. Davon bestehen 0,95 Tonnen aus Kohlenstoff.

Daraus ergibt sich, dass die Buche in einer Lebenszeit von 100 Jahren 3,5 Tonnen CO₂ speichert. Im Schnitt in 1 Jahr 0,035 Tonnen CO₂.

**Holzvolumen von ca. 3,4 m³ für
vier Laubbäume 2. Ordnung
zum Zeitpunkt der Anpflanzung:**

0,03 Tonnen / CO₂ pro Jahr

Jedes weitere Jahr. Mehr Wachstum mehr CO₂ Speicher

Weiterhin:

Herrichten von humusträchtigen Böden auf allen Pflanzflächen der Freianlagen und den Flächen mit intensiver Dachbegrünung.

Quelle zum Berechnungsansatz: Waldzentrum der Universität Münster. Dr. Daniel Klein.